



2020年度郑州房地产市场总结

系列专题一土地篇

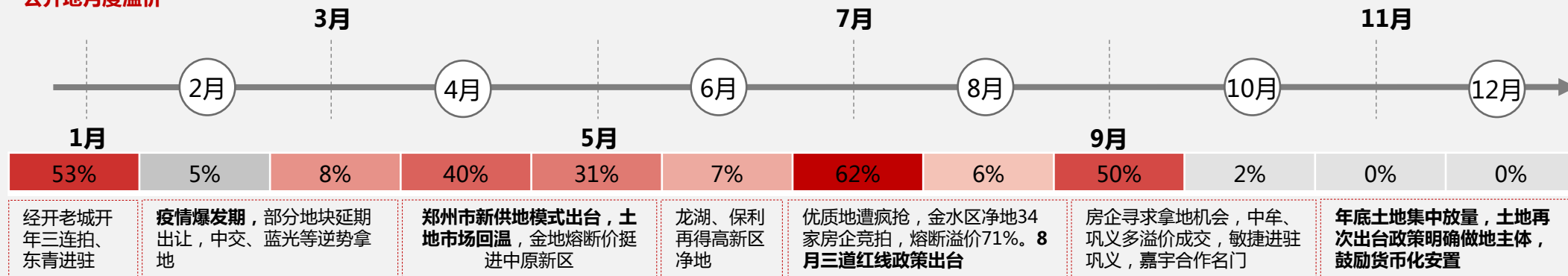
泰辰行技术中心市场研究部

VISIT...

LANZAROTE
Caliente.COM

2020年大郑州土地市场表现

公开地月度溢价



受融资环境持续收紧、市场库存积压下土地低稳放量及疫情等多重叠加因素影响，2020年土拍市场整体呈现冷热转换局面：1月经开区三宗净地熔断成交，土拍热度拉至高点；2-3月疫情集中爆发，市场严重受挫；5月市场表现明显回温；6月土地成交量迎来年度最高位，但溢价表现一般；7月优质地块疯抢再现；8月市场平稳运行；9月多宗高价地拉高整体溢价，公开地热度较高；10月市场维稳；11月集中放量，以非公开地为主。全年供销表现低于去年，整体市场呈现以下六大土地特征：



特征一：供地规模略有收缩，年度完成率44%接近历年平均值



特征二：土地供销主力向近郊荥阳/巩义/新密转移



特征三：市区地价坚挺，近郊略降，远郊上涨



特征四：公开地热度高，优质地块竞争激烈溢价高



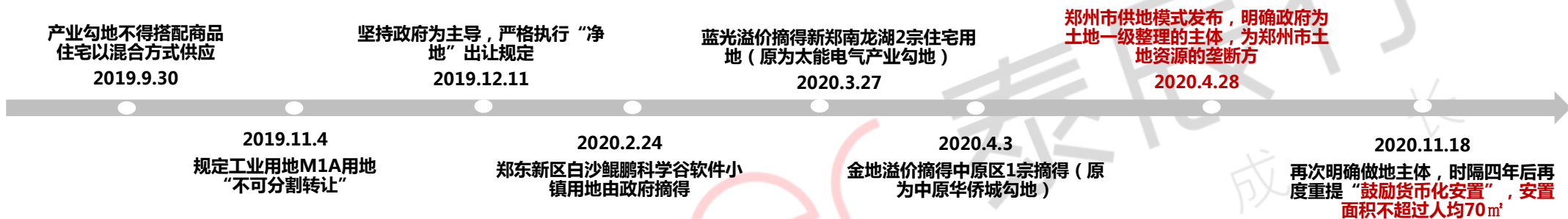
特征五：拿地门槛递增，企业市区拿地过程中联合竞拍增多



特征六：头部房企持续深耕，本土外来平分秋色

郑州迎来新供地模式，明确政府为土地一级整理主体，土地市场公开程度将持续提升；从房企端看，原有勾地模式和城改模式改变，房企取地机会增多；从市场端看，减少“低买高卖”途径，利于土地市场良性发展

郑州市新供地模式发展时间轴 ↓



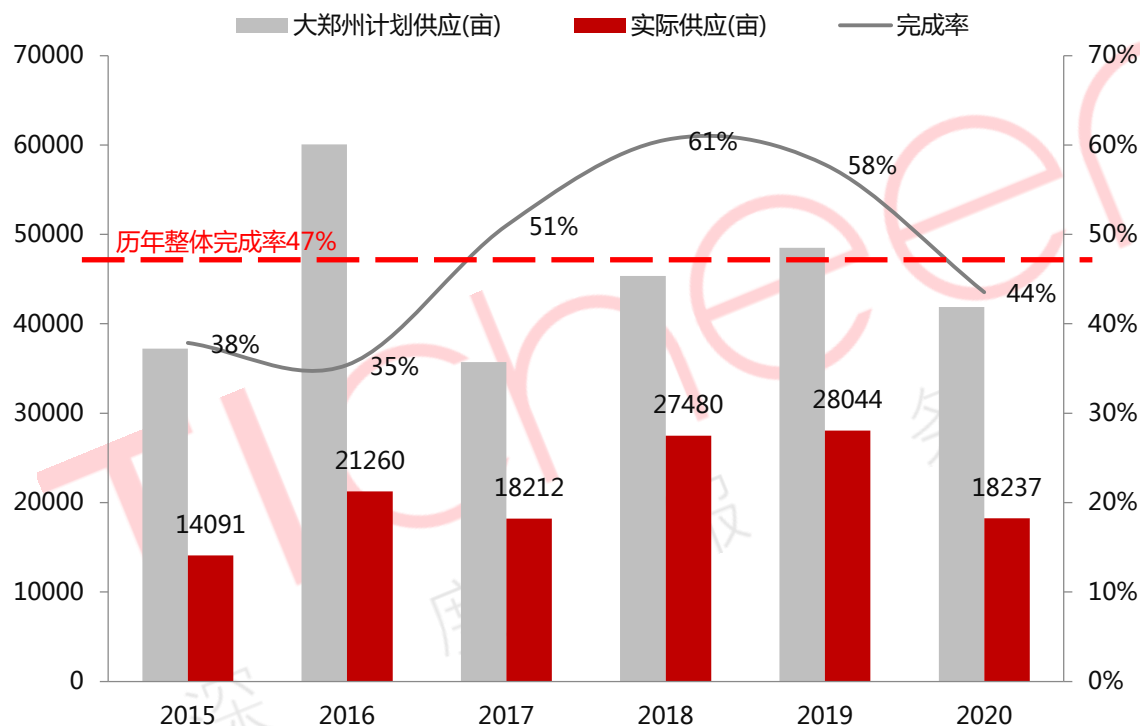
现行土拍政策

区域	新郑（2019年6月17日起）	航空港区（2018年6月13日起）	经开区、郑东新区（2016年10月31日起）	市区其它六区（2016年10月31日起）
熔断点	首次达到起始价150%	首次达到起始价200%	首次达到起始价150%	首次达到起始价150%
竞价方式	竞地价	竞地价或竞综合房价（具体依据土地出让条件确定）	竞综合房价	竞地价
竞买人确定方式	150%≤报价≤200%，计算有效报价平均值，差额绝对值最小者为竞得人（差额绝对值相同时，报价高或先报价者为竞得人），其报价为成交地价	- 未触发熔断价：价高者得方式确定竞得人 - 竞地价：200%≤报价≤260%，计算有效报价平均值，差额绝对值最小的为竞得人（差额绝对值相同报价高或先报价者为竞得人），其报价为成交地价 - 竞综合房价：成本指导价≤报价≤限价，计算有效报价平均值，差额绝对值最小的为竞得人（差额绝对值相同报价低或先报价者为竞得人），熔断价为成交地价	- 未触发熔断价：价高者得方式确定竞得人 - 触发熔断并进入竞综合房价：成本指导价≤报价≤限价，报价最低者为竞得人（最低报价相同先报价者为竞得人），熔断价为成交地价	150%≤报价≤200%，计算有效报价平均值，差额绝对值最小者为竞得人（差额绝对值相同时，报价高或先报价者为竞得人），其报价为成交地价

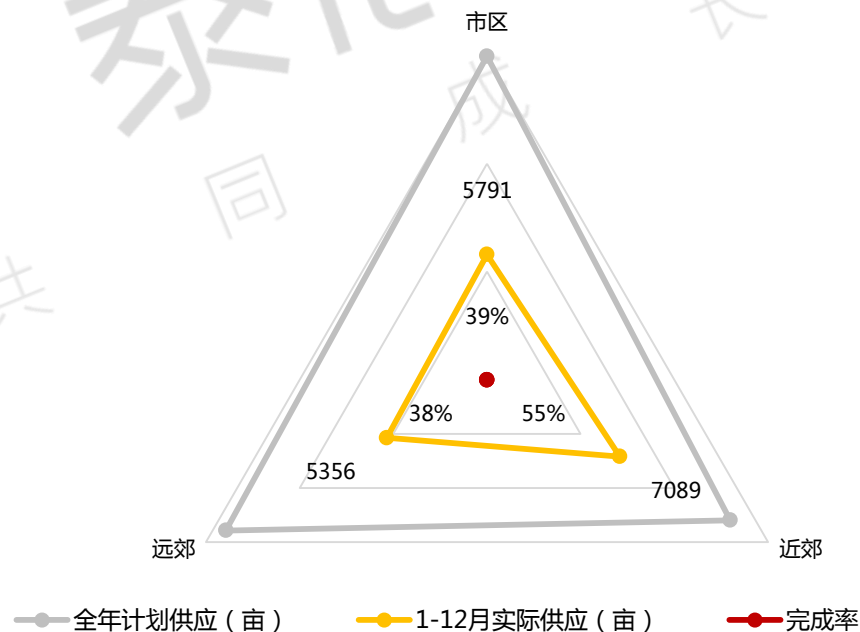
特征——供地收缩，年度完成率44%接近历年平均值

- 2015-2020年近六年供地完成率在47%，受市场下行及疫情影响，大郑州2020年整体供地量及完成率略低于历年来供应均值
- 2020年住宅供地完成率在44%，其中市区完成率为39%，近郊为目前主力供地区域，完成率55%，远高于市区，远郊供应市场逐渐发力，逼近市区供地完成率

大郑州历年（2015-2020年）住宅用地供应完成情况



2020年大郑州各区域住宅用地供应完成情况



备注：2020年港区及上街区供地计划官方尚未公布

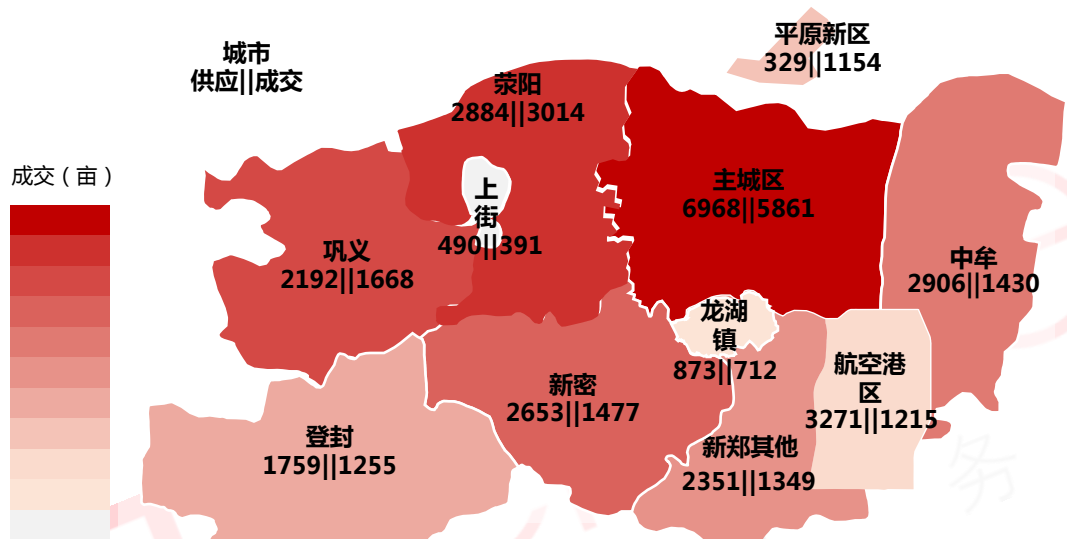
数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

特征——经营性用地供销同比双减，近郊成交量同比减少约50%，市区减少23%，远郊其次

□ 2020年大郑州土地市场供应26674亩，成交19526亩，供销量同比均表现下降。供求区域结构转变，近远郊供销占比有明显的上升趋势，市区走低

□ 2020年大郑州土地市场分区域来看，市区及近郊为供销主力，除市区外，近郊荥阳、远郊巩义、新密为成交热力区域

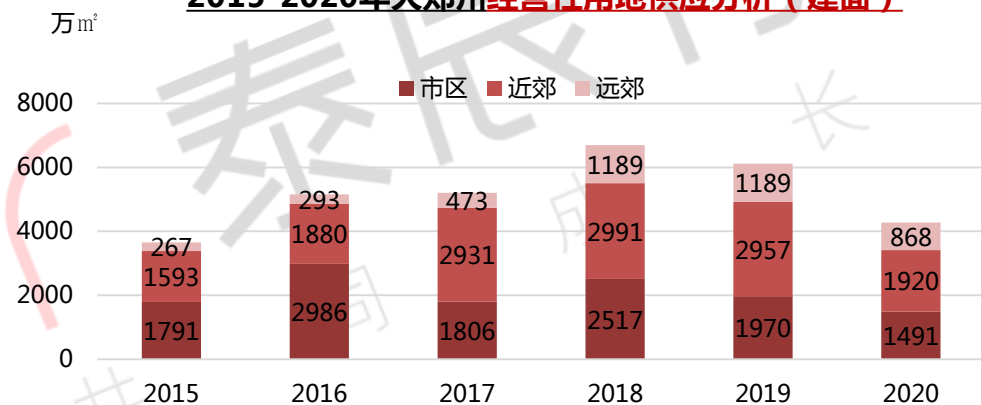
2020年大郑州+平原新区商品房用地量成交热力图



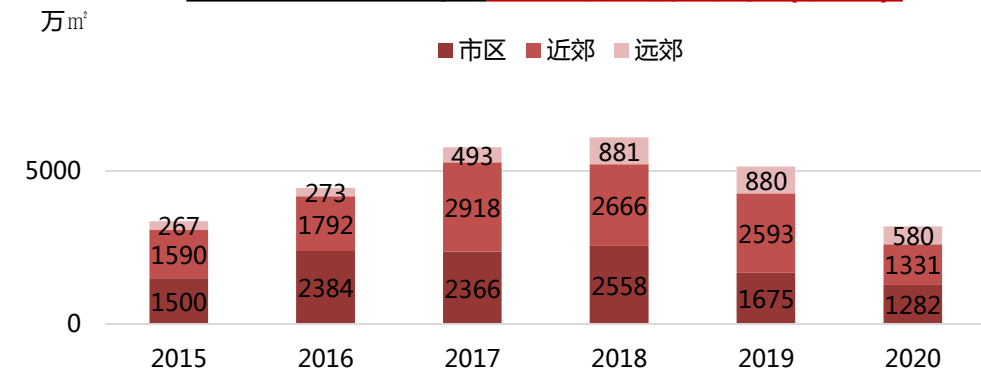
备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

区域	总计	市内八区	近郊	远郊
供应面积：亩	26674	6968 (26%)	12613 (47%)	7094 (27%)
成交面积：亩	19526	5861 (30%)	8874 (45%)	4791 (25%)
地价：万元/亩	441	886	273	208

2015-2020年大郑州经营性用地供应分析（建面）



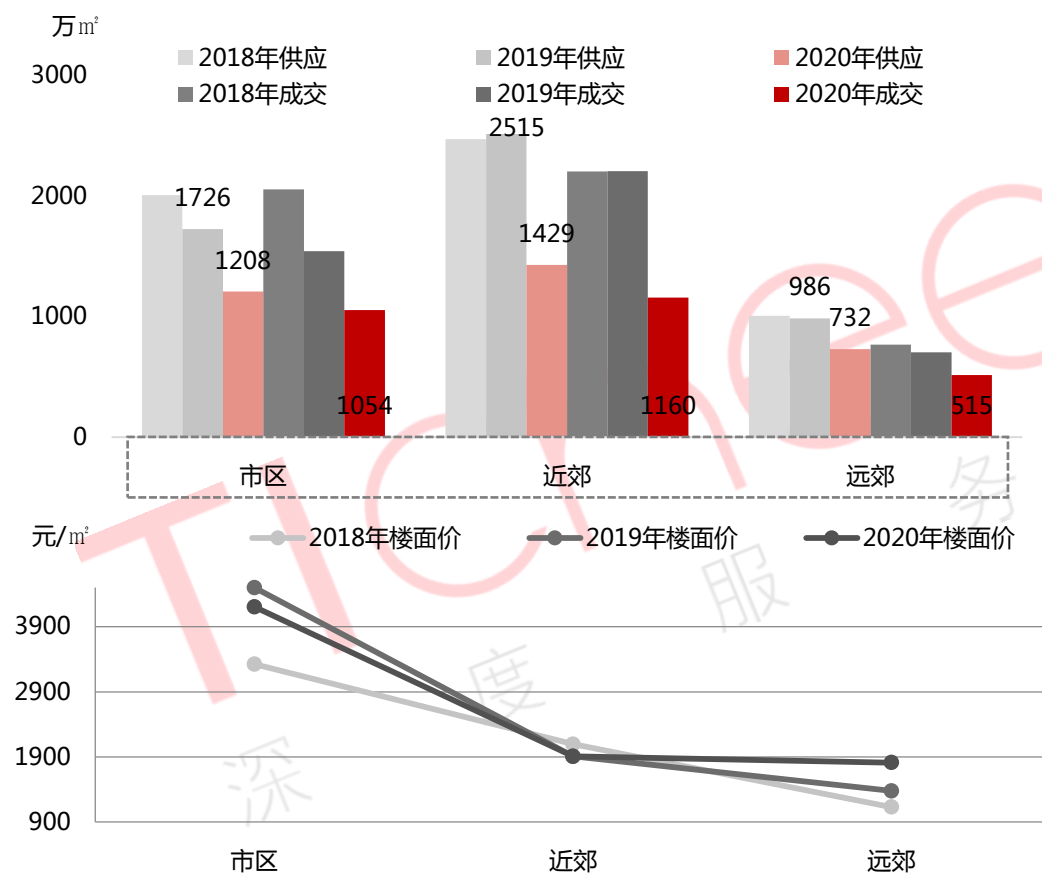
2015-2020年大郑州经营性用地成交分析（建面）



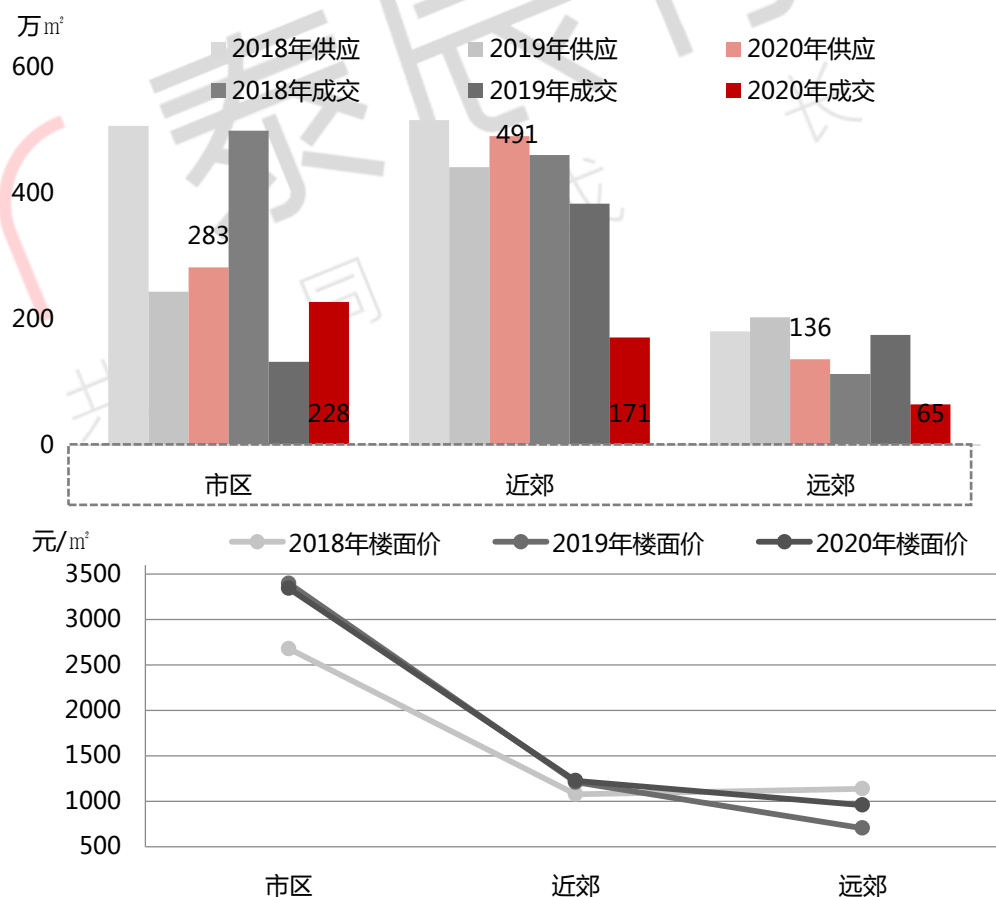
特征——住宅用地供销放缓，市区地价坚挺，近郊略降，远郊上涨（公开地影响）

□ 近三年商住及商服整体来看，土地量呈现出供大于求的局面。拿地价格市区较为坚挺，受港区及荥阳住宅地集中出让影响近郊供求量远高于市区及远郊。远郊容量有限供销相对稳定，住宅用地成交价格受公开地带动下走高

2018-2020年大郑州住宅用地供销分析（建面）



2018-2020年大郑州商服用地供销分析（建面）



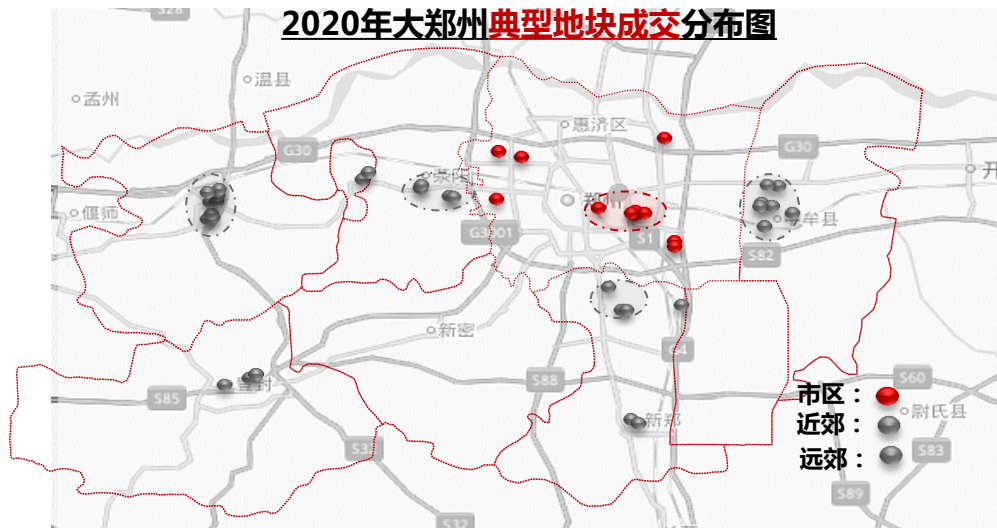
特征——公开地热度高，优质地块参拍企业多竞争激烈，整体溢价率略高于去年

□ 全年公开地共计成交42宗，经开区、金水区、中牟、巩义等区域地块关注度较高，部分优质地块达到熔断

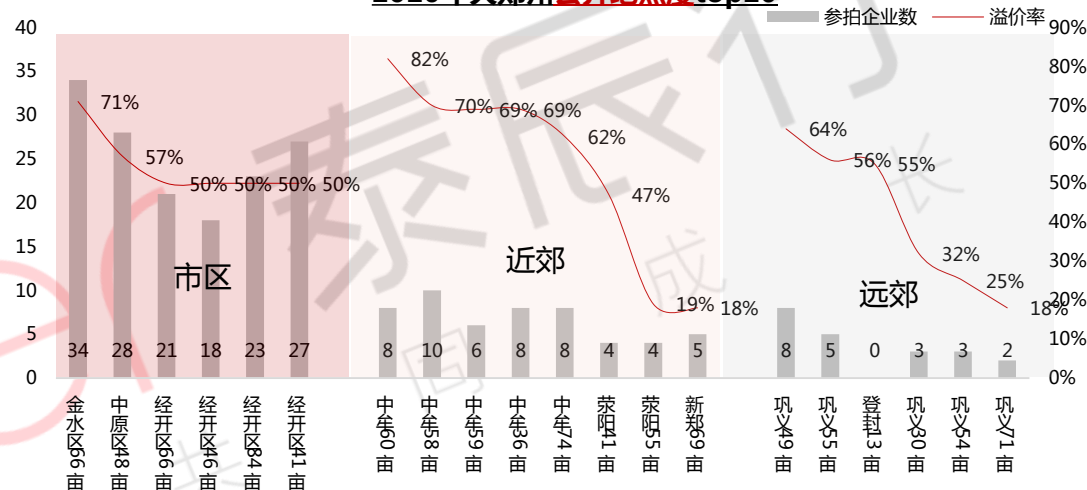


公开地成交明细

2020年大郑州典型地块成交分布图

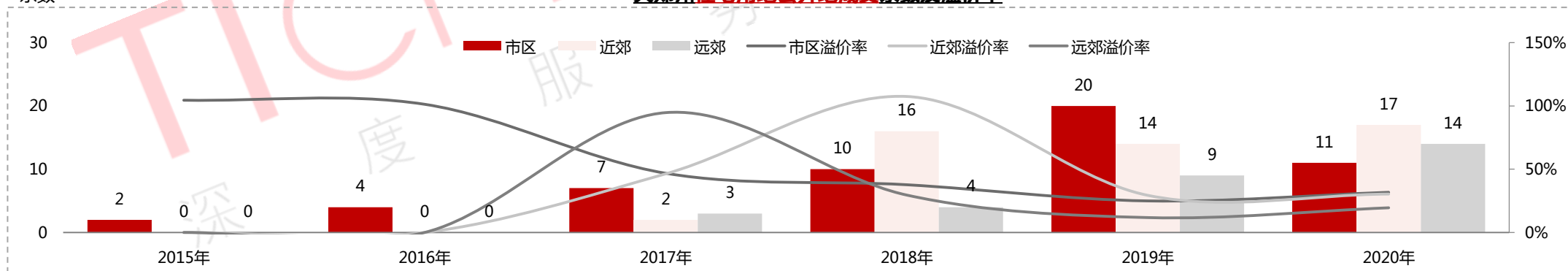


2020年大郑州公开地热度top20



宗数

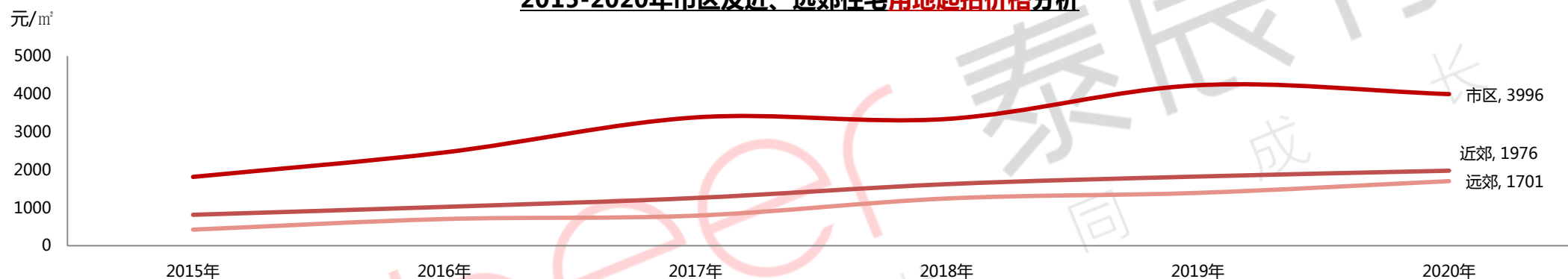
大郑州住宅用地公开地成交宗数及溢价率



特征——拿地门槛递增，企业市区拿地过程中联合竞拍增多

□ 2015-2020年市区及近远郊区域起拍价格整体来看均为快速增高的趋势，拿地要求也从基础的配建安置、租赁房、幼儿园等发展到贴合实际的海绵城市规划、限制500强企业、统一片区/板块形象的设计等，土拍要求不断转变，拿地难度持续加大，考验企业综合实力

2015-2020年市区及近、远郊住宅用地起拍价格分析



大郑州拿地限制性条件汇总（部分地块列举）

门槛等级	拿地要求	地块编号	具体要求
初级	海绵城市	郑政高出〔2019〕3号（网）	地块开发建设按《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市海绵城市规划建设管理指导意见的通知》（郑政办(2018)60号)最新政策执行（融信）
	还建房、兼容	郑政出〔2019〕97号（网）	安置电缆厂、粮食局居民住宅面积9854.256㎡；开发商品住房面积191785.744㎡，兼容94060㎡的商业、商务建筑，总比例小于地上总建筑面积的40%，商业小于15%，大于10%，商务小于20%大于20%（康桥玖玺园）
	限制建筑面积	郑政高出〔2020〕13号(网)	单套住宅建筑面积禁止超过144平方米（大正水晶森林）
	装配式建筑	新郑出（2020）29号（网）	采用装配式建筑，实施装配式建筑的面积比例不低于30%，实施装配式建筑的单体建筑应采用全装修，装配率不低于50%（太极华夏城）
	养老服务设施、拖老所	郑政出〔2020〕35号（网）	地块应配建拖老所，建筑面积不少于1600平方米（美盛教育港湾）
	配建幼儿园	牟政出【2019】113号（网）	地块内设一所6班幼儿园，用地面积不小于3240平方米，生均用地指标不低于18平方米/生（东青云锦熙悦）

(接上表)

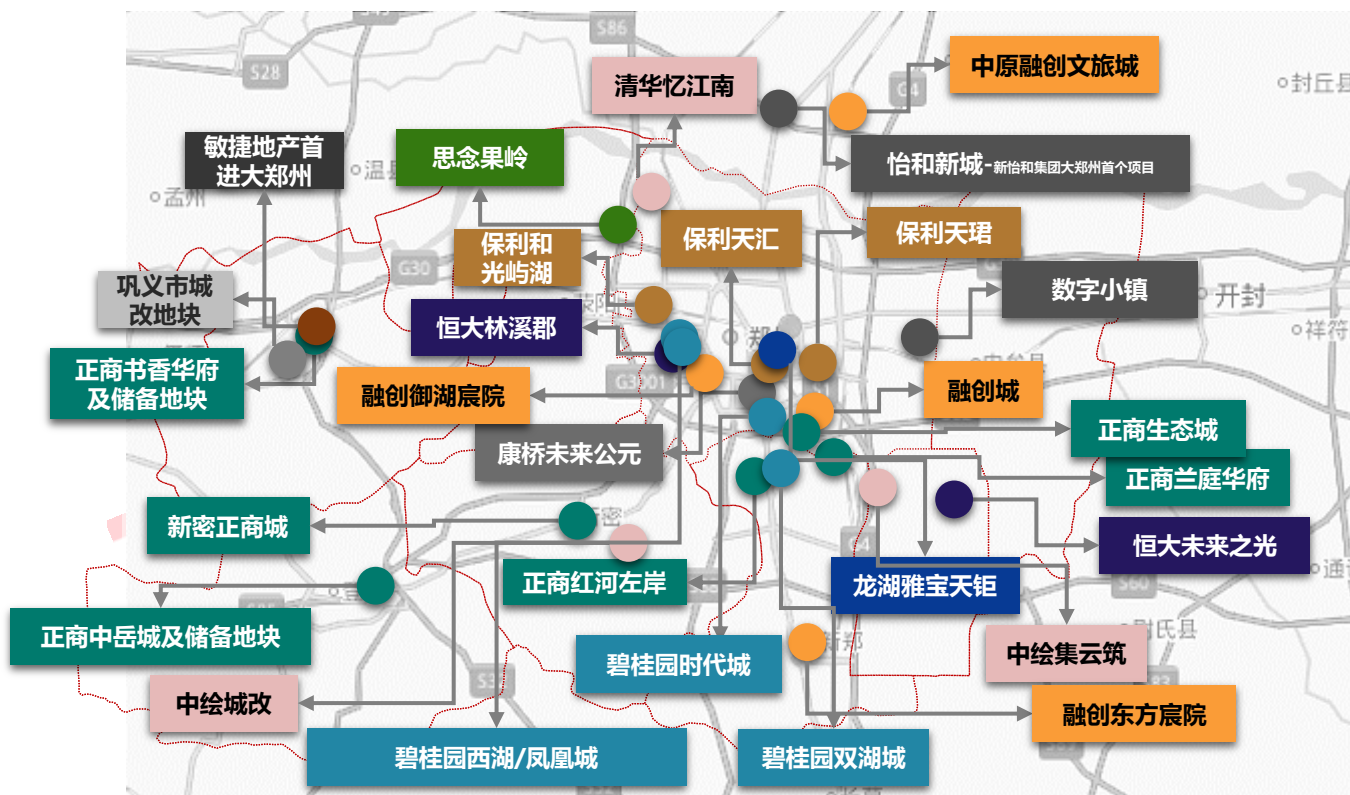
2020年大郑州拿地要求汇总及部分地块列举

门槛等级	拿地要求	地块编号	具体要求
中级	限制成品交付、限价	郑政经开出[2019]026号(网)	成品住宅, 综合房价19712.0元/㎡(华润凯旋门)
	限制配建交付时间	2020-065	配建9班制公立幼儿园, 交付土地起两年内建成(敏捷)
	限制商业自持年限	郑政高出[2020]8号(网)	商业+商务占比15-20%。该宗地所有商业商务部分全部自持, 用于国家级研发中心(国家级工程技术研究中心或国家级企业技术中心, 含分中心)或国家级重点实验室(含分中心)建设, 自持年限不低于10年(永威金桥西棠)
	竞配建租赁房	郑政高出[2019]7号(网)	配建租赁住房不少于1200套, 单套面积不小于60㎡(龙湖景粼玖序)
	配建人才公寓	郑政出[2019]81号(网)	人才公寓建面≥38500㎡, 单套60/90㎡为主, 项目属政府统建的市级青年人才公寓项目, 与商都历史文化安置区统一规划建设, 统一挂牌出让, 该项目分摊土地按照100万元/㎡划拨供应, 且不随土地竞价而提高, 项目建成后由市属国有投资公司按从成本价回购或持有(商都控股)
	限制销售对象	牟政出【2019】103号(网)	限制销售对象: 在中牟汽车产业聚集区内已注册工业企业或关联企业具有劳动关系的员工(郑地)
高级	引入500强企业总部和研发机构	郑港出[2019]56号(网)	地块位于智联生态新城范围, 要求如下: 1、该区域内地块不接受联合竞买及个人竞买; 2、地块需配建满足新能源汽车充电需求的充电设施, 达到智联生态新城建设要求; 3、竞买人或其控股股东(直接或间接)或其所属集团公司, 在2016-2018年连续三年获得世界500强企业称号(以《财富FORTUNE》杂志2016年、2017年、2018年公布的企业名单为准), 且排名逐年提升, 并在2018年进入前300强(恒大未来之光)
	限制建筑标准	郑政东出[2020]2号(网)	规划范围内新建建筑严格执行强制性节能标准, 应至少达到一星级绿色建筑设计标准, 其中单体建筑面积大于等于2万平方米的大型公共建筑和政府投资的公益性建筑应满足二星级(含二星级)以上绿色建筑设计标准(科学小镇)
	限建筑风格	郑政出[2019]33号(网)	地块内沿环翠路等城市主干道两侧建筑裙房高度和体量应保持环调一致, 形成完整的街道景观, 两侧高层建筑要选择体量少、面宽短及划分灵活的点式建筑; 多层建筑长度不宜超过80米, 高层住宅长度不宜超过60米, 公共建筑的裙房要连续。建筑色彩以高明度、以低饱和度的暖色调作为主色调, 形成协调统一的城市色彩; 以高明度、中等饱和度的较明快的辅助色调作为点缀和衬托, 以丰富城市色彩(永威西部)

特征——头部房企持续深耕，本土外来平分秋色；巩义关注度最高，未来市场竞争加剧

□ 融创、正商深耕郑州稳居成交前二，融创、恒大、康桥等房企多布局市区+近郊区域；保利主要战略范围为市区，开年即强势摘得市区经开老城、高新新城等多宗净地，成交额居首位。成交TOP房企拿地多位于市区及近郊区域，随着城投城改增多，部分城投公司如**兴港（TOP3）**、巩义城投等平台公司排名上榜

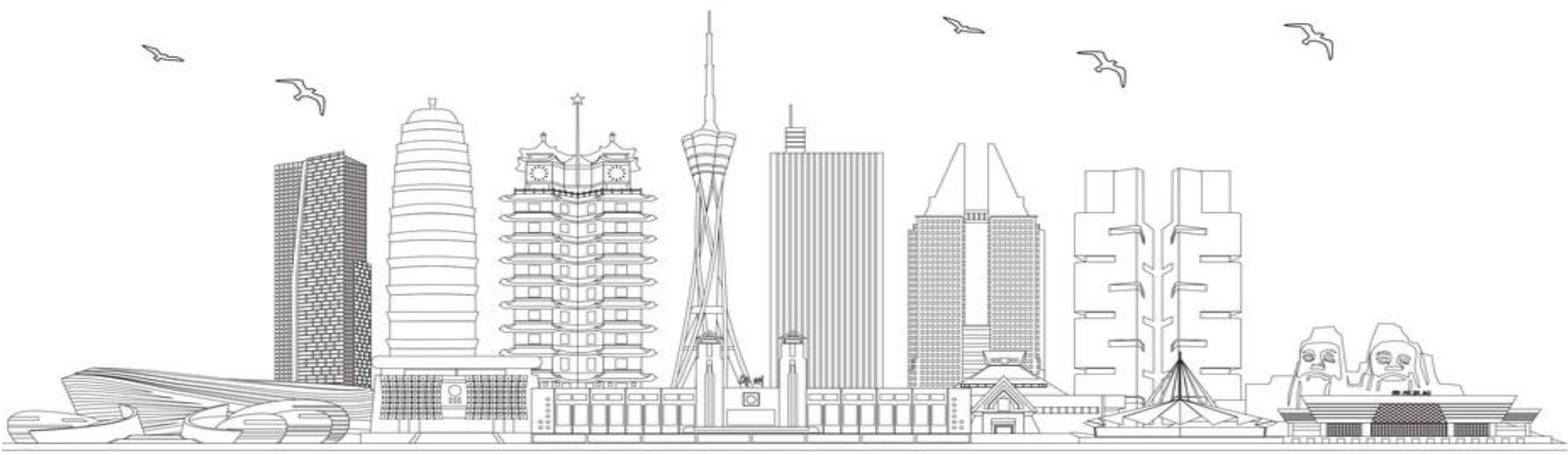
2020年典型房企大郑州+平原新区拿地分布图



排名TOP10	房企	成交占地(亩)	计容建面(万m²)	成交额(亿元)
1	融创	1296	197	51.56
2	正商	1055	159	37.10
3	兴港	800	114	24.31
4	恒大	789	131	45.85
5	思念	705	112	10.25
6	巩义市财政局	677	77	9.98
7	数字小镇	616	83	33.16
8	康桥	566	118	37.96
9	碧桂园	523	129	46.08
10	保利	473	92	55.33

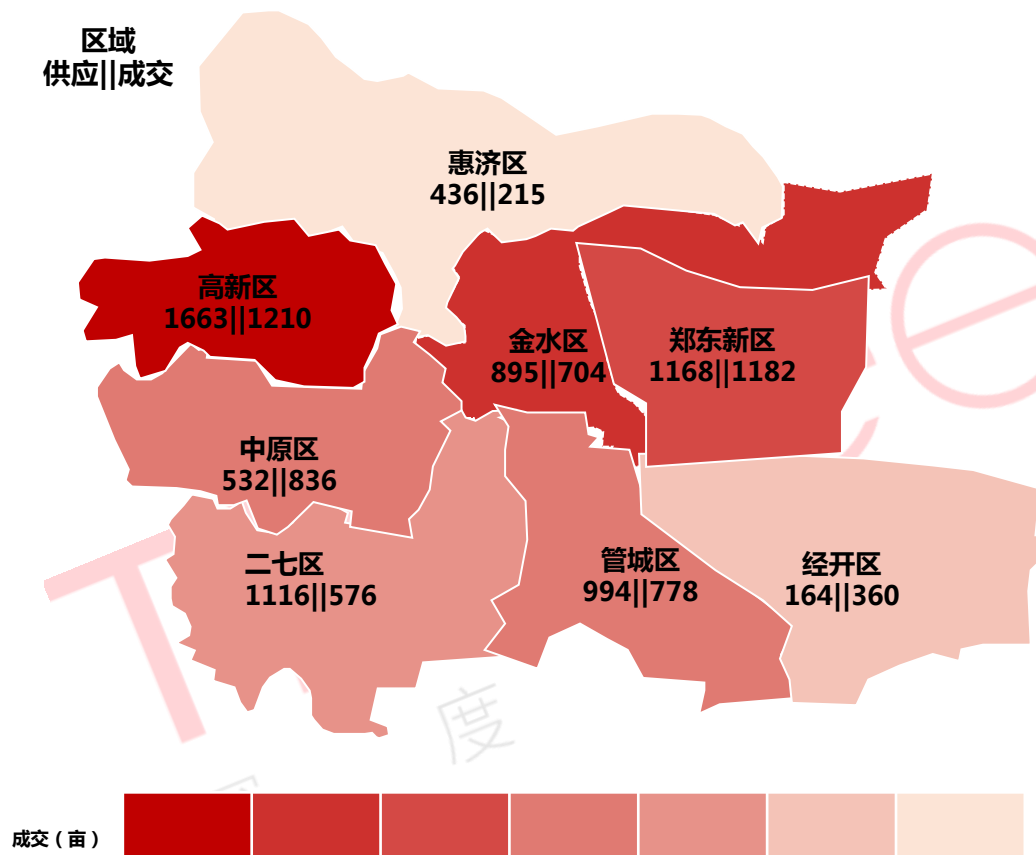
排名TOP10	房企	区域成交面积(亩)占比		
		市区	近郊	远郊
1	融创	28%	72%	0%
2	正商	11%	21%	67%
3	兴港	0%	100%	0%
4	恒大	62%	38%	0%
5	思念	0%	100%	0%
6	巩义市财政局	0%	0%	100%
7	数字小镇	0%	100%	0%
8	康桥	51%	49%	0%
9	碧桂园	84%	16%	0%
10	保利	100%	0%	0%

市本级土地

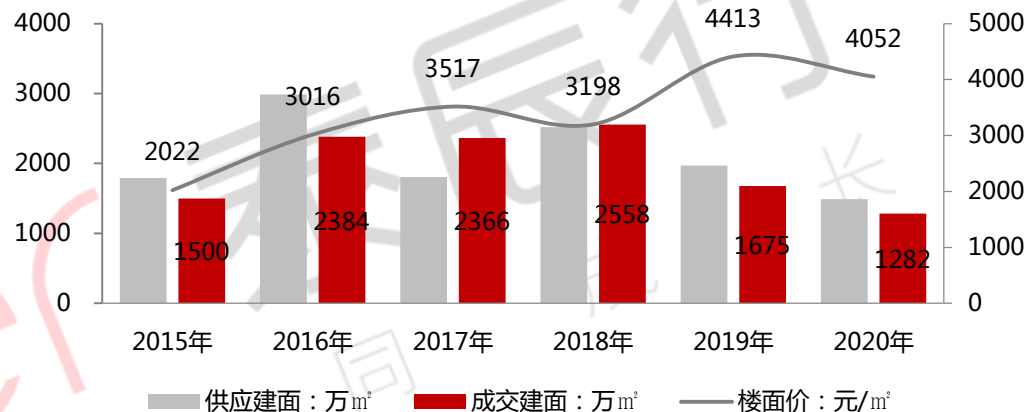


市区商品房用地供销同比缩减，成交主力集中高新、金水、郑东新区；经开区受优质净地成交影响拉高楼面价至8930元/m²，其余各区楼面价普遍维持在3500-4600元/m²

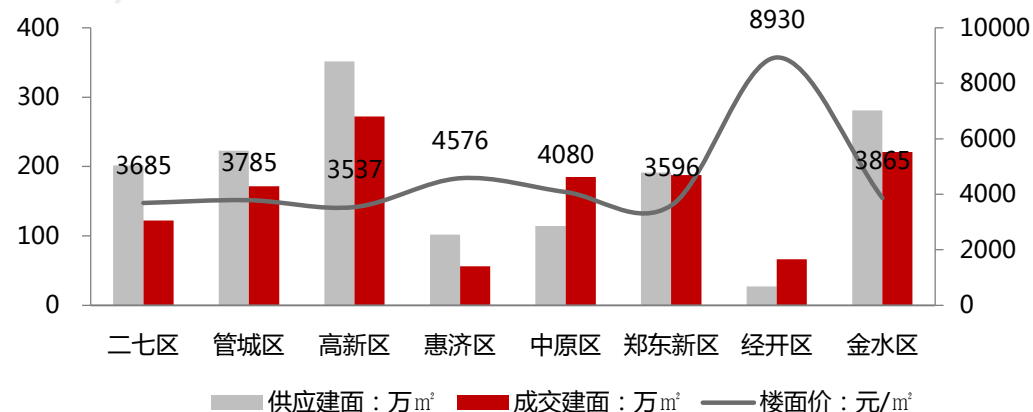
2020年郑州市区商品房用地成交热力图（亩）



2015-2020年市区住宅+商服用地建面及楼面价走势



2020年市本级各区住宅+商服用地建面及楼面价走势

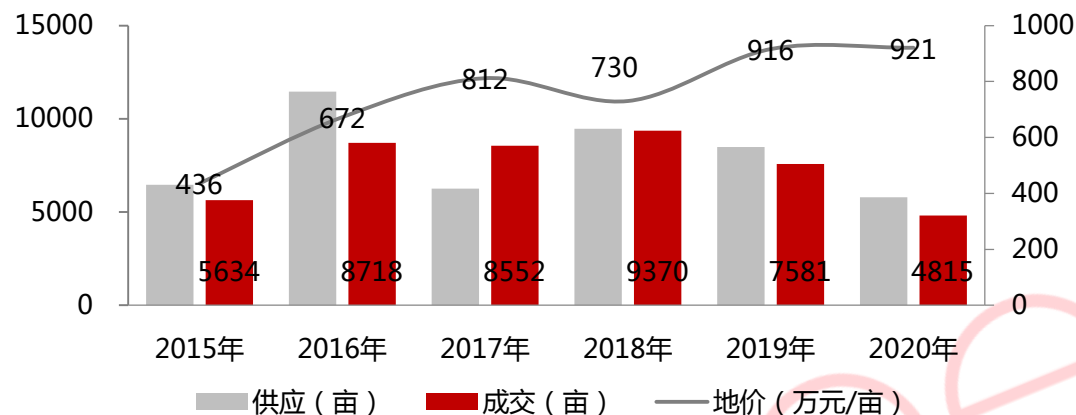


备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

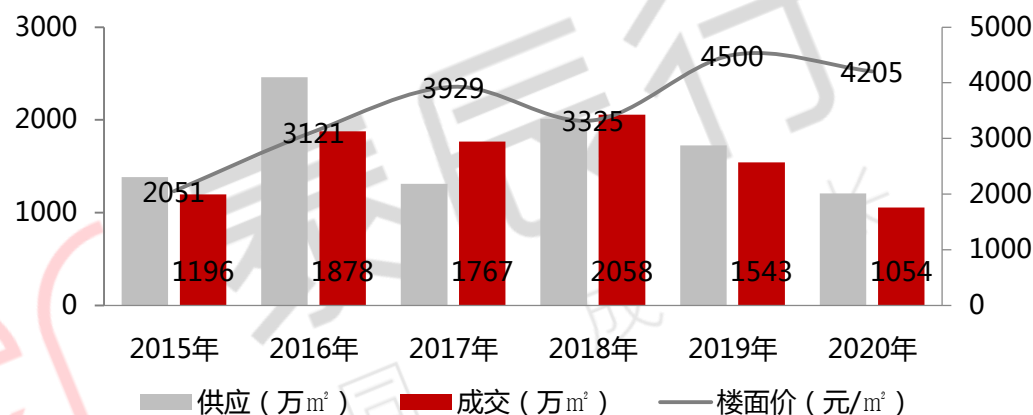
数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

住宅用地供销回落至去年七成水平，地价表现维稳；商业用地供销有所回升，其中东区招商引资用地占3成，地价回落8%

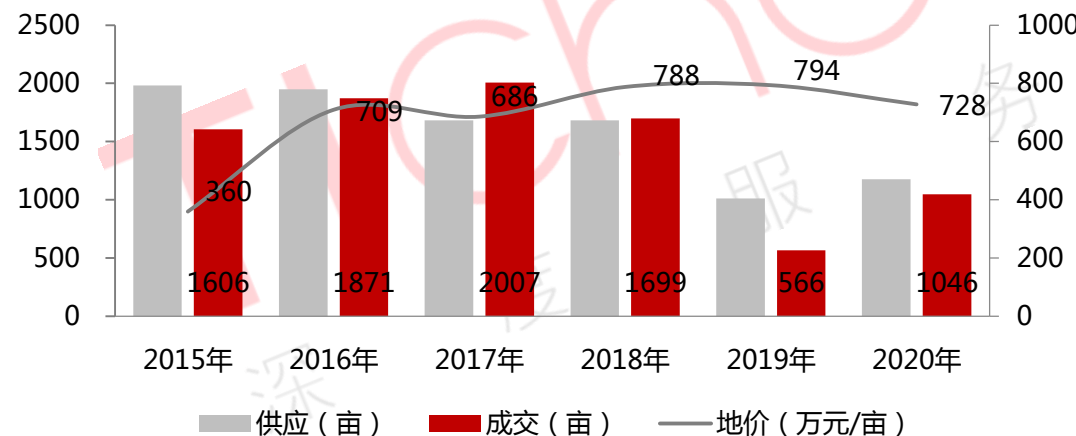
郑州市区2015-2020年住宅用地供销分析



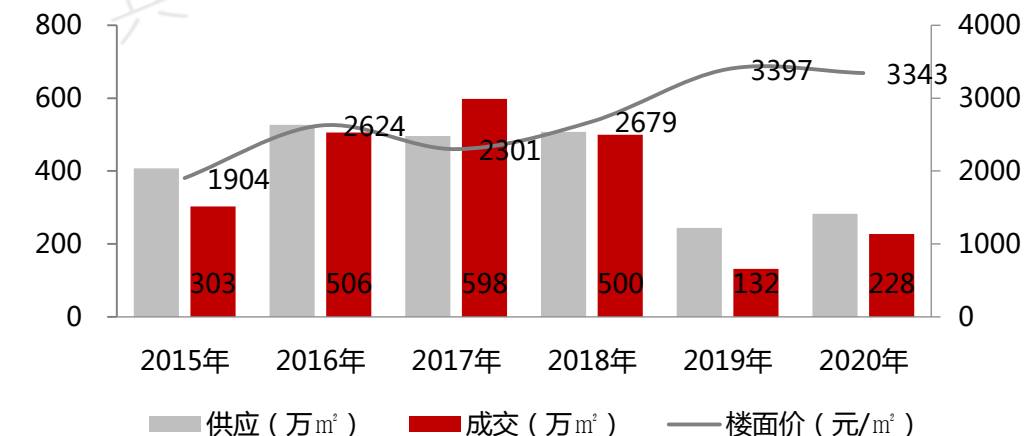
郑州市区2015-2020年住宅用地建面供销分析



郑州市区2015-2020年商业用地占地供销分析

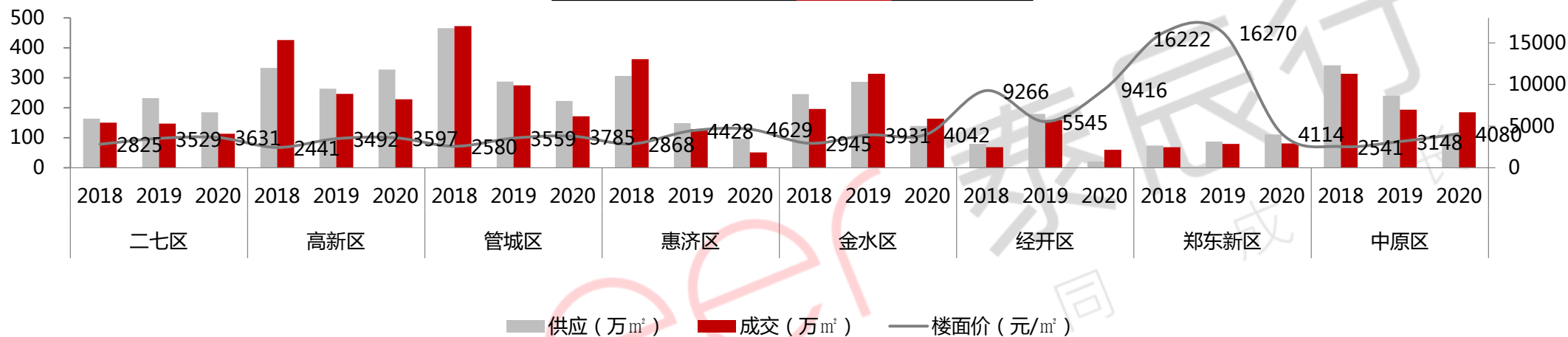


郑州市区2015-2020年商业用地建面供销分析

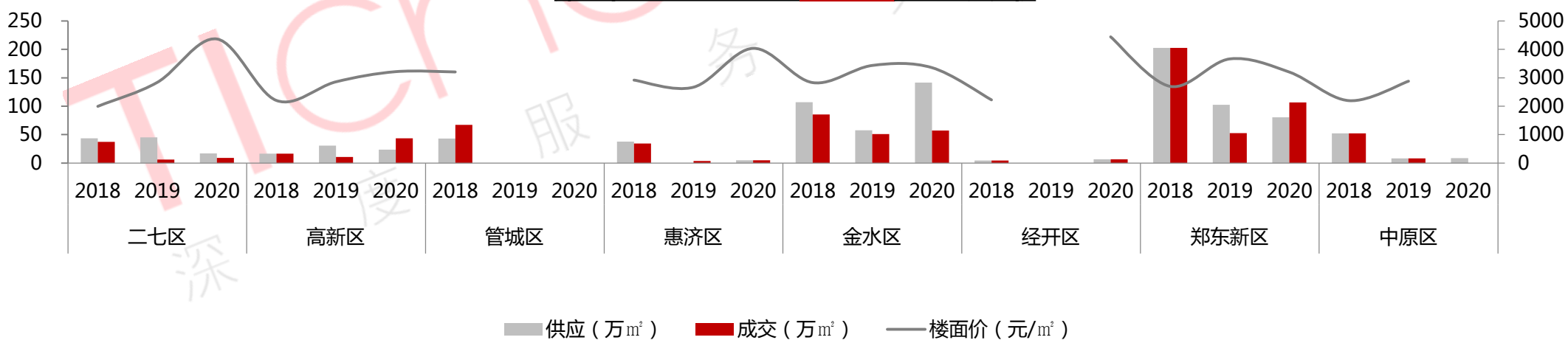


各区供销规模多呈下降态势，楼面价持续稳涨（东区成交集中，白沙下跌），经开区优质净地成交抬升明显；商业用地分化显著，七成集中于东区及金水区

郑州市区2018-2020年住宅用地建面供销分析

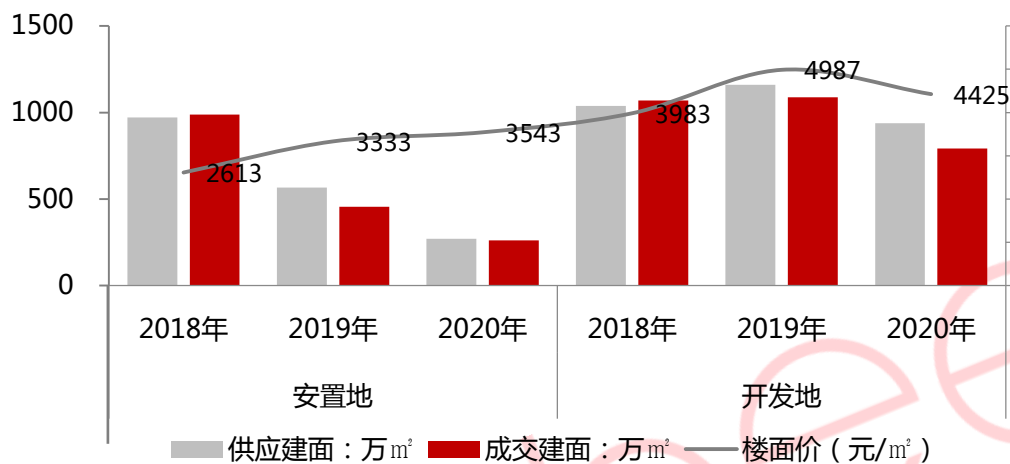


郑州市区2018-2020年商服用地建面供销分析

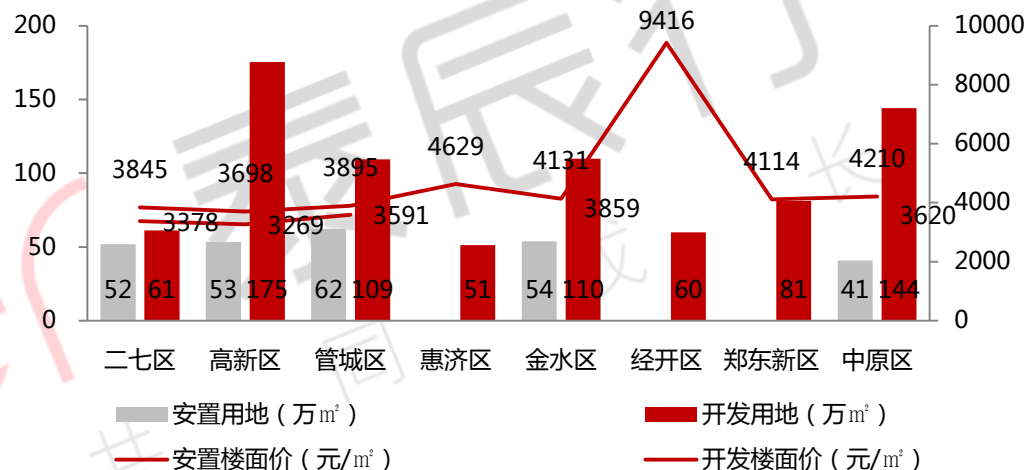


安置地与开发地价差空间缩小，2020年开发地占比稳步扩大，主力集中于高新、金水、中原、管城四区

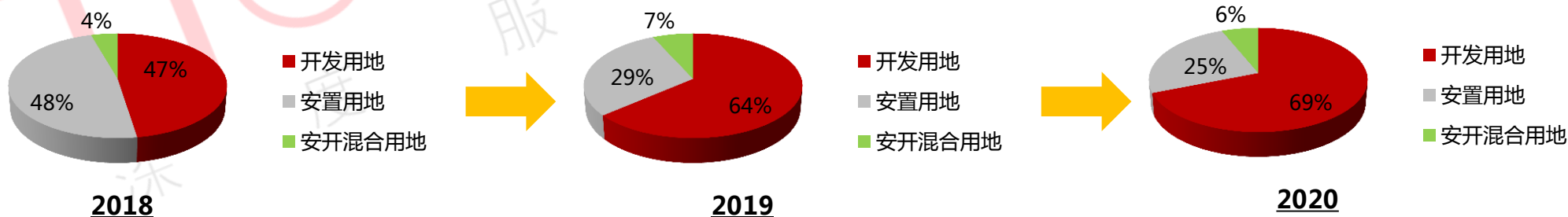
郑州市区2018-2020年住宅（安置/开发）供销价



郑州市区2020年住宅（安置/开发）用地建面成交分析

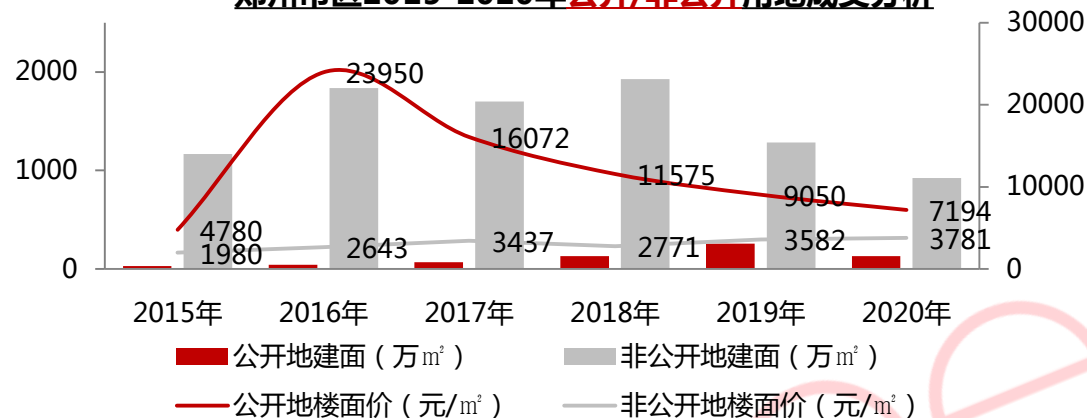


郑州市区2018-2020年住宅（安置/开发）用地成交建面占比

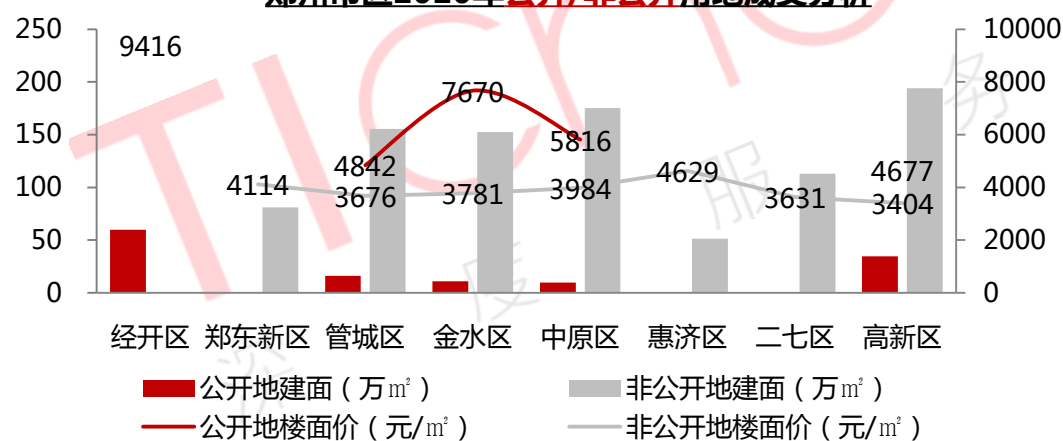


公开地占比升高，经开、高新两区为净地供销主力；房企融资趋紧拿地谨慎，净地年度整体溢价率仅30%左右

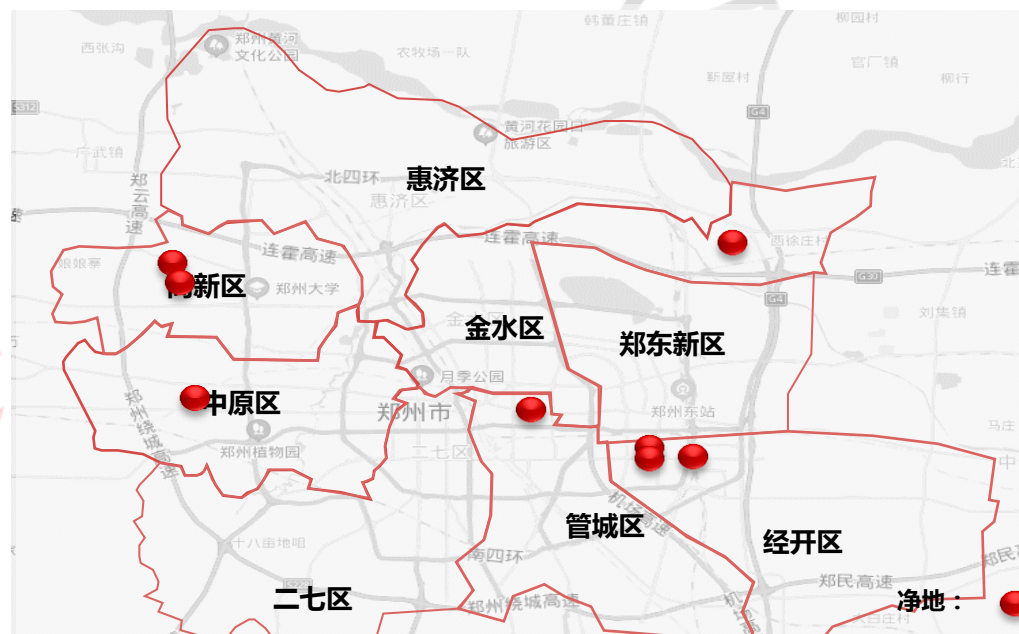
郑州市区2015-2020年公开/非公开用地成交分析



郑州市区2020年公开/非公开用地成交分析



2020年市区公开地成交分布图



年份	公开地起始楼面价	公开地成交楼面价	溢价率
2015	2337	4780	105%
2016	11899	23950	101%
2017	10950	16072	47%
2018	8406	11575	38%
2019	7245	9050	25%
2020	5461	7194	32%

公开地市场竞争激烈，优质地块仍受房企追捧，参拍房企数量高达30家；地块多为40-70亩，容积率1.8-3，处于成熟或重点发展新区板块，土地价值认可度高

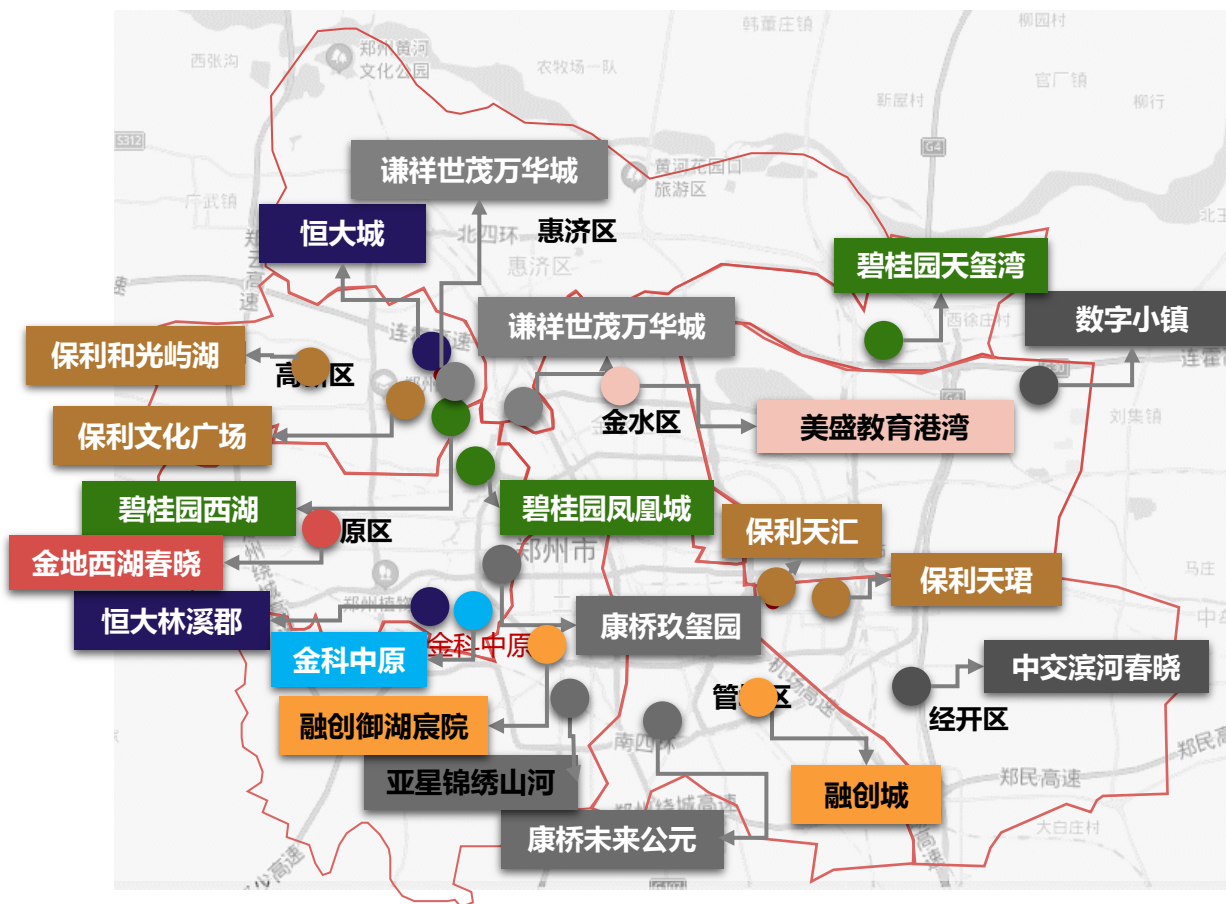
- 郑政出〔2020〕9号（网）：金地以溢价率57%、楼面价5816元/m²摘得中原区1宗净地，吸引28家房企参拍
- 郑政出〔2020〕23号（网）：碧桂园以溢价率71%、楼面价7670元/m²摘得杨金净地，共有34家房企参拍，竞争最激烈
- 郑政经开出[2020]028号（网）：保利熔断摘得经开老城净地，楼面价9977元/m²为2020年度土拍楼面价最高记录



土地编号	区域/板块	用途	占地(亩)	建面(万m ²)	容积率	成交日期	成交价(万元)	溢价率	楼面价(元/m ²)	竞得房企	竞拍房企个数
郑政出〔2020〕9号（网）	中原区/中原新区板块	住宅	48	9.66	3.0	2020/4/3	56166	57%	5816	金地	28
郑政出〔2020〕23号（网）	金水区/杨金板块	住宅	66	11.0	2.5	2020/7/8	84208	71%	7670	碧桂园	34
郑政经开出[2020]028号（网）	经开区/经开老城板块	住宅	41	8.29	3.0	2020/9/25	82714	50%	9977	保利	27

除数字小镇产业准入外，保利（净地为主）、恒大（城改）、碧桂园（城改+杨金净地）拿地规模居前列，同时保利成交额居首位；前十房企拿地面积门槛下降23%，成交额门槛下降13%

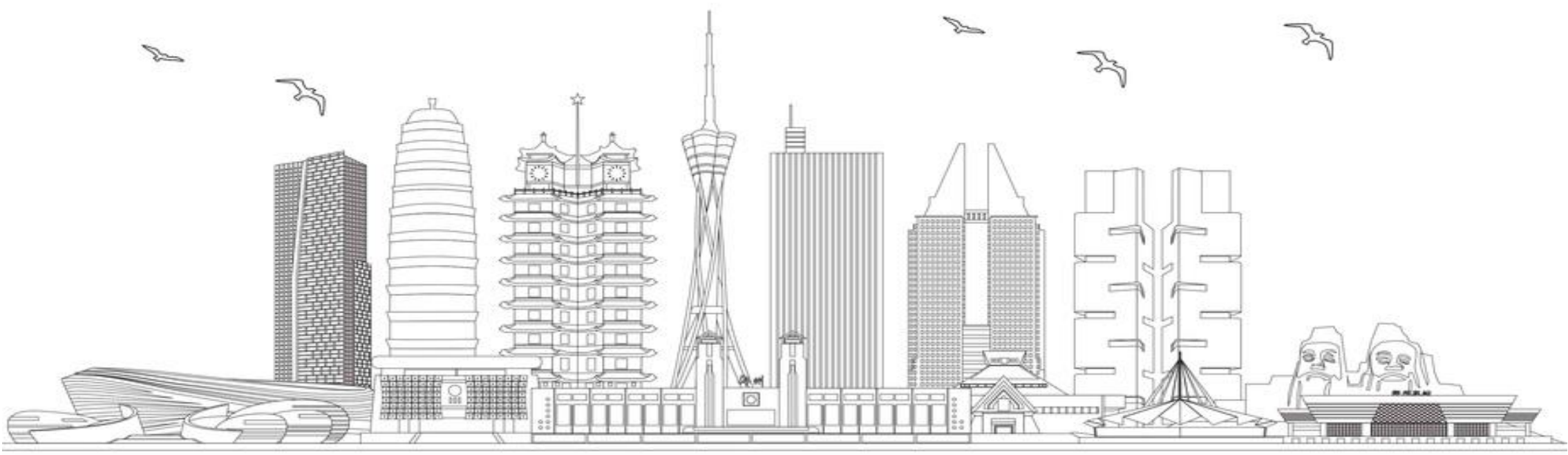
2020年典型房企市区拿地分布图



排名TOP10	房企	成交占地(亩)	计容建面(万㎡)	成交额(亿元)
1	数字小镇	452	61	27
2	保利	407	73	50
3	恒大	386	64	27
4	碧桂园	373	92	37
5	融创	369	86	32
6	康桥	320	81	30
7	美盛	240	96	33
8	亚星	184	43	16
9	谦祥置业	164	46	15
10	金科	159	37	14

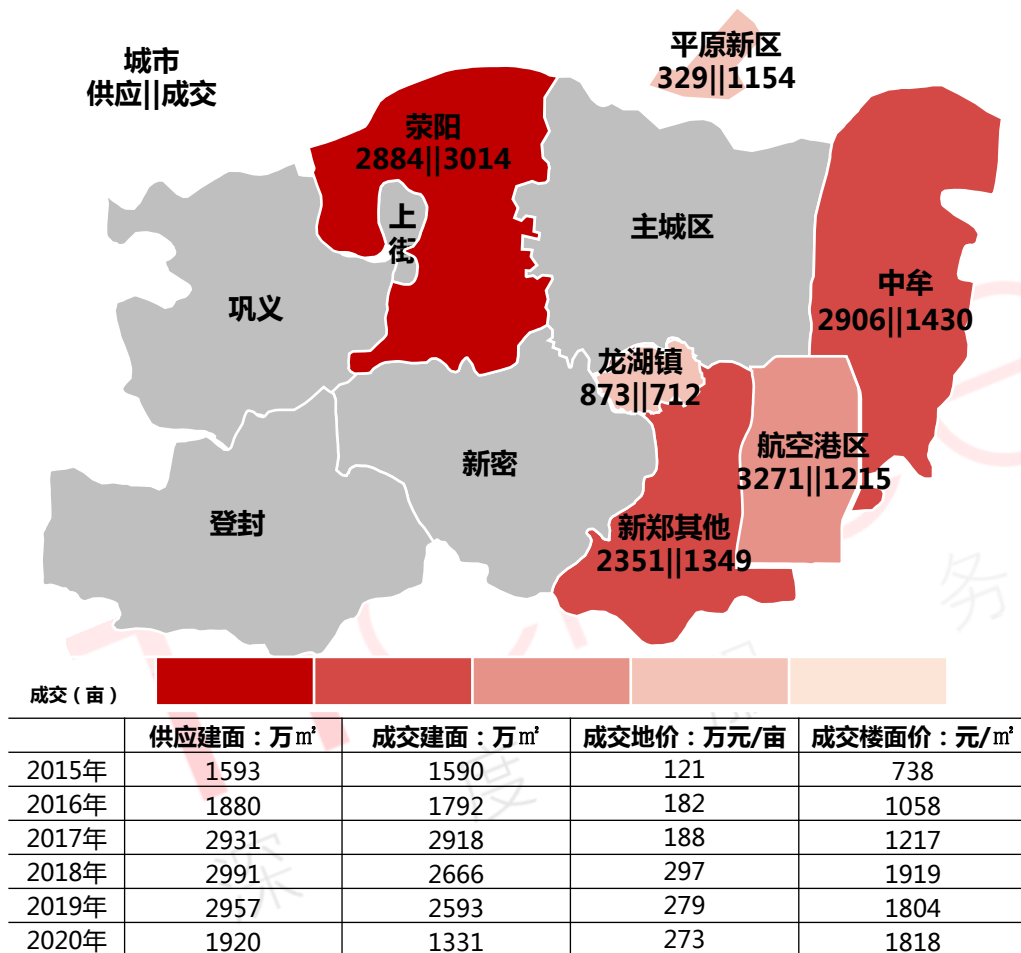
排名TOP10	房企	拿地区域	典型项目
1	数字小镇	郑东新区	数字小镇（产业准入）
2	保利	高新区、金水区、经开区	保利和光屿湖、保利文化广场、保利天汇、保利天珺
3	恒大	高新区、中原区	恒大林溪郡、恒大城
4	碧桂园	高新区、金水区、经开区	碧桂园西湖、碧桂园天玺湾、碧桂园凤凰城
5	融创	管城区、中原区	融创城、融创御湖宸院
6	康桥	管城区、中原区	康桥未来公元、康桥玖玺园
7	美盛	金水区	美盛教育港湾
8	亚星	二七区	亚星锦绣山河
9	谦祥置业	高新区、惠济区	谦祥世茂万华城、兴隆城
10	金科	中原区	金科中原

近郊土地

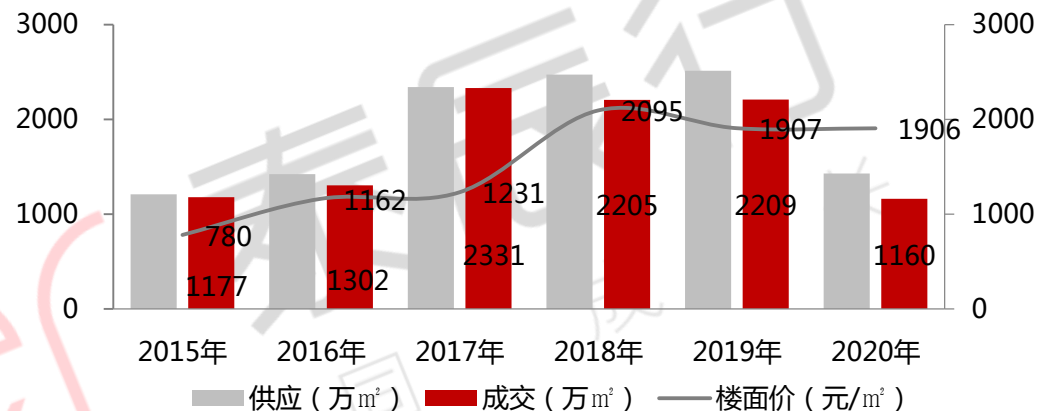


近郊商品房用地供销容量同比减少（成交-47%），地价略降，楼面价维稳，住宅及商服用地成交表现与商品房用地基本一致

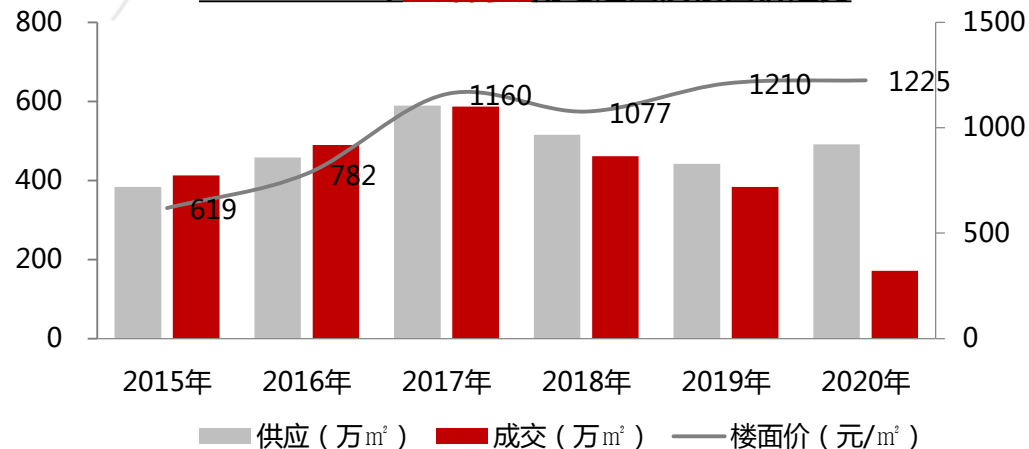
2020年近郊商品房用地量成交热力图（亩）



2015-2020年近郊住宅用地建面及楼面价走势



2015-2020年近郊商服用地建面及楼面价走势

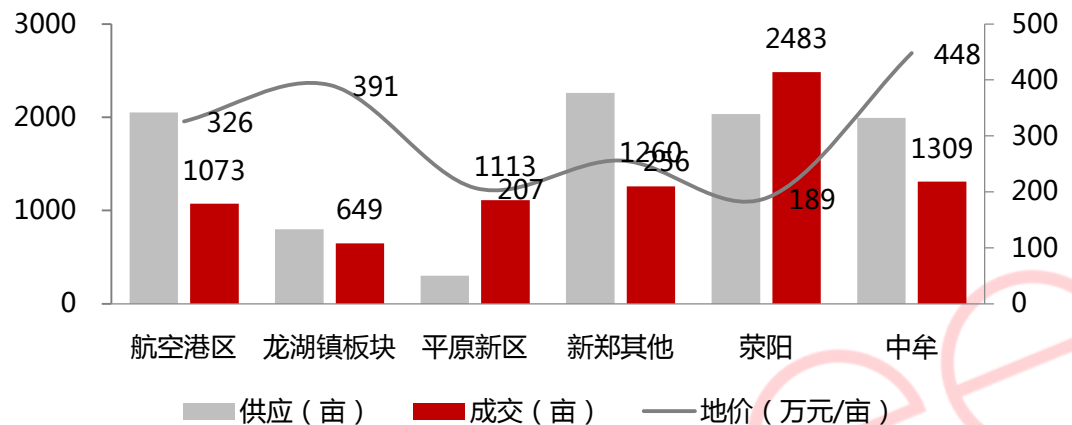


备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

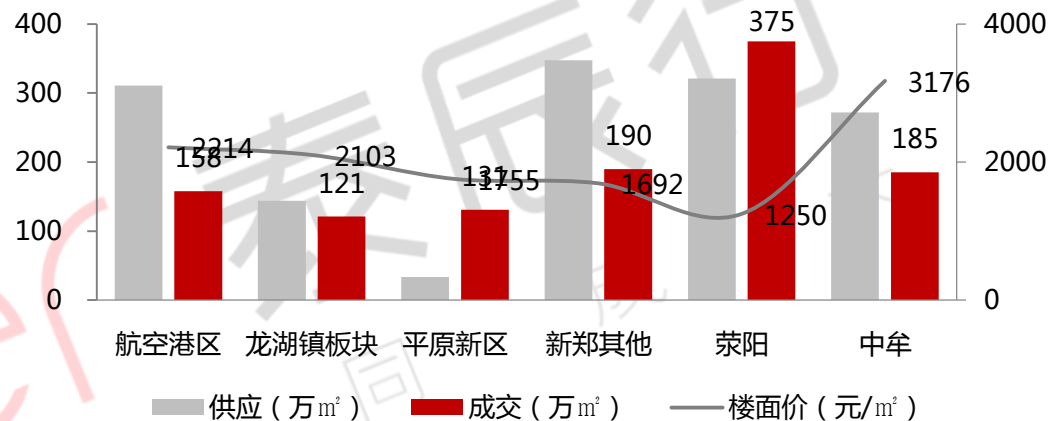
数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

荥阳成交规模居首位，城改及勾地为主；中牟绿博5宗高溢价净地交易，地价表现抢眼

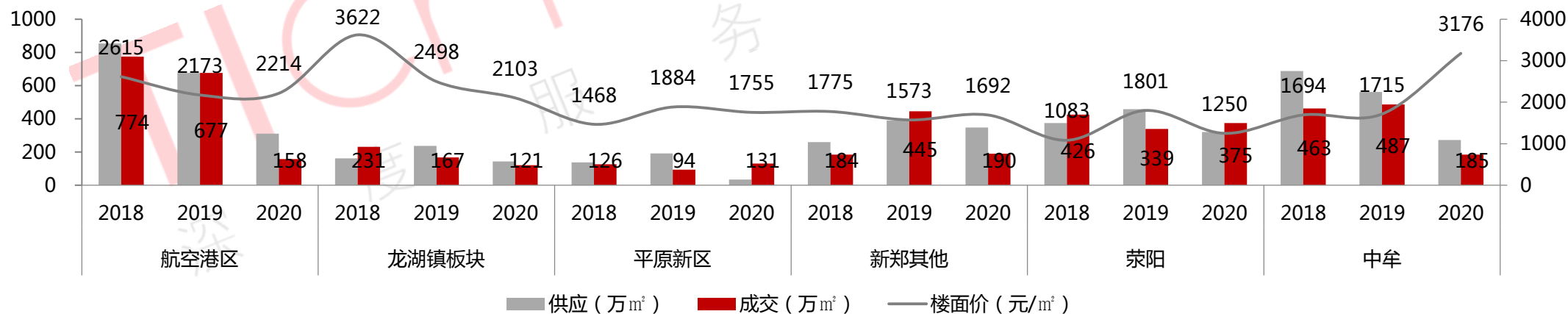
近郊2020年住宅用地占地供销分析



近郊2020年住宅用地建面供销分析

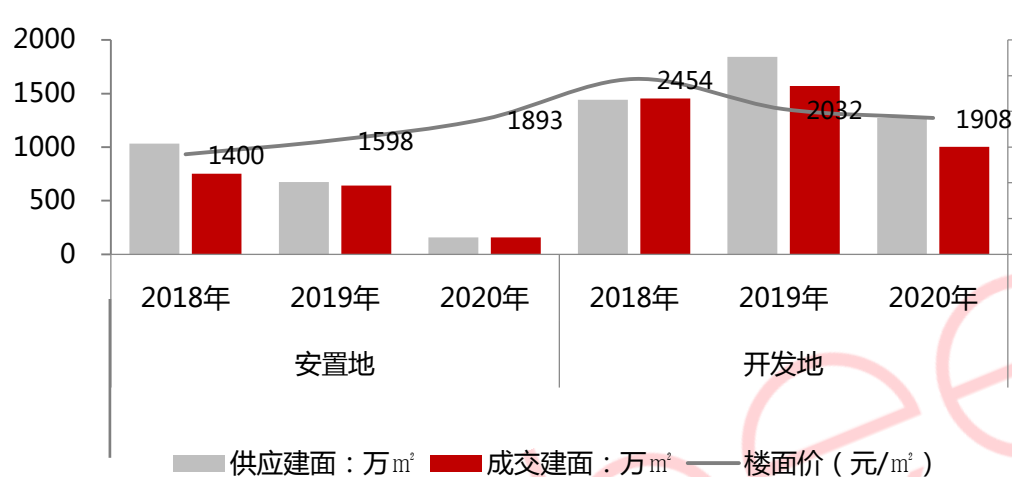


近郊2018-2020年住宅用地建面供销分析

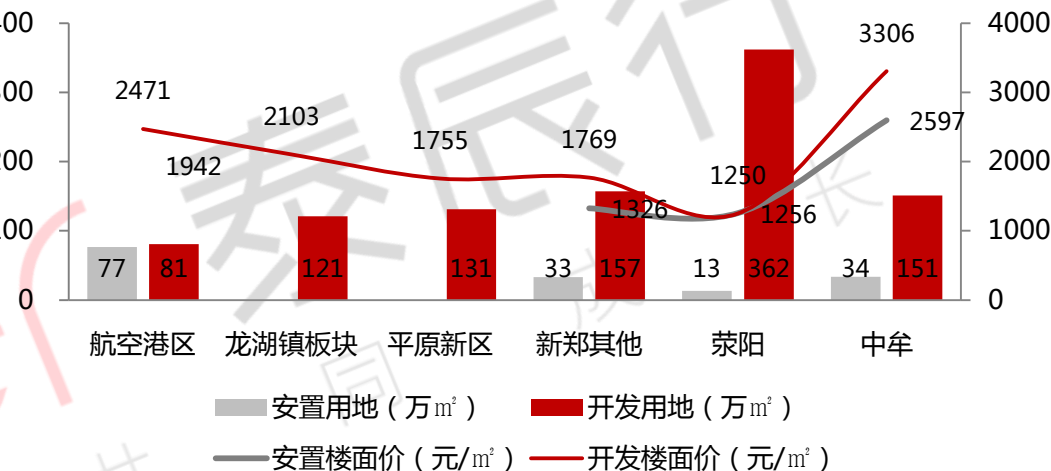


安置与开发地价接近，开发地占比稳步扩大，其中荥阳开发地占近郊总体四成水平，为主力区域

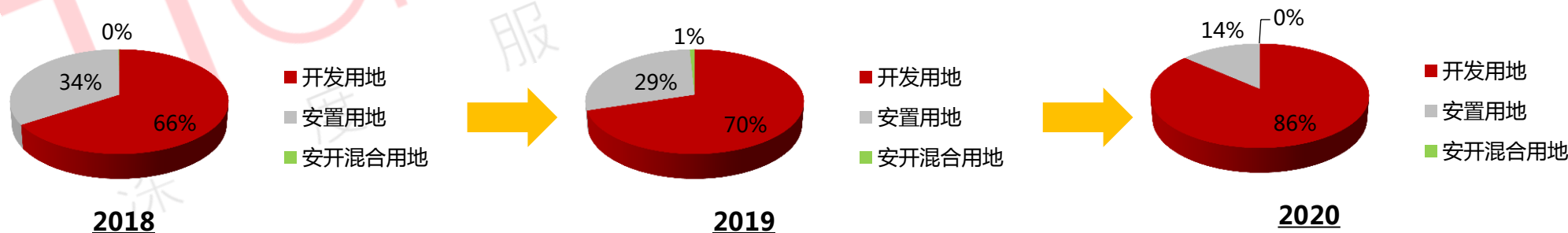
近郊2018-2020年住宅（安置/开发）供销价



近郊2020年住宅（安置/开发）用地建面成交分析

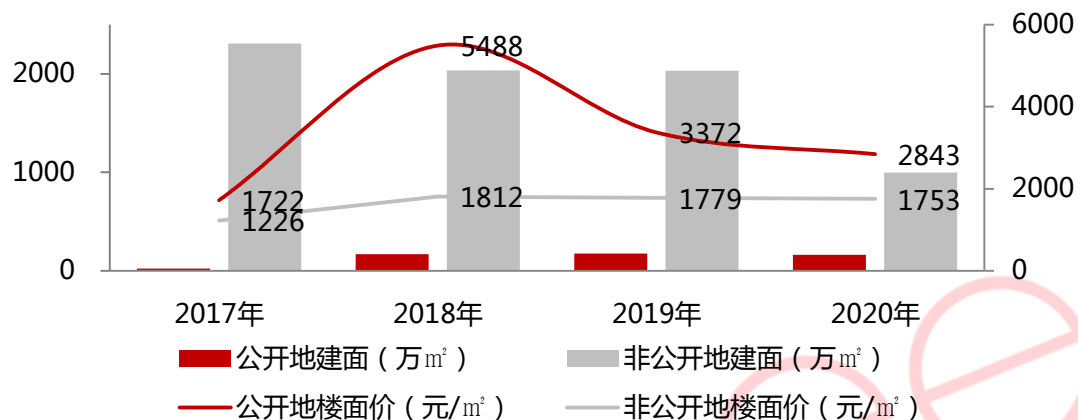


近郊2018-2020年住宅（安置/开发）用地成交建面占比

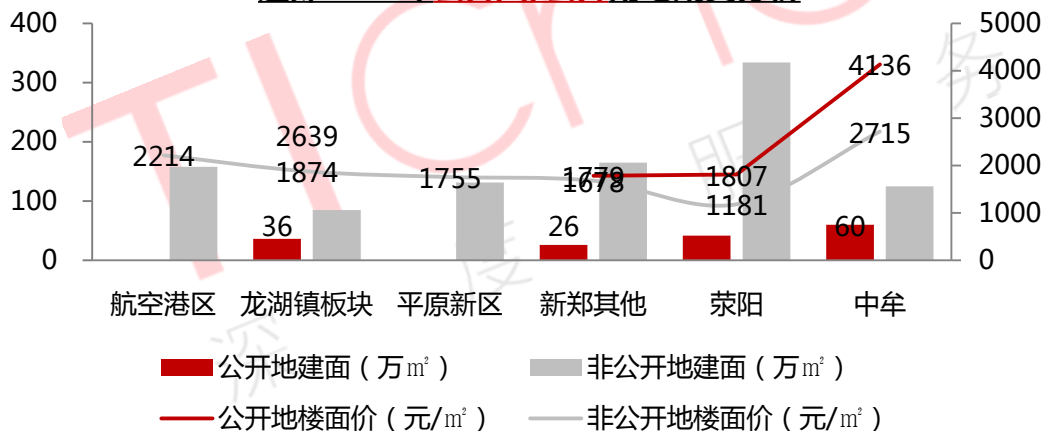


近郊公开地占比由9%提升至17%，整体溢价稳定在30%左右；中牟、荥阳、龙湖区净地成交热度高

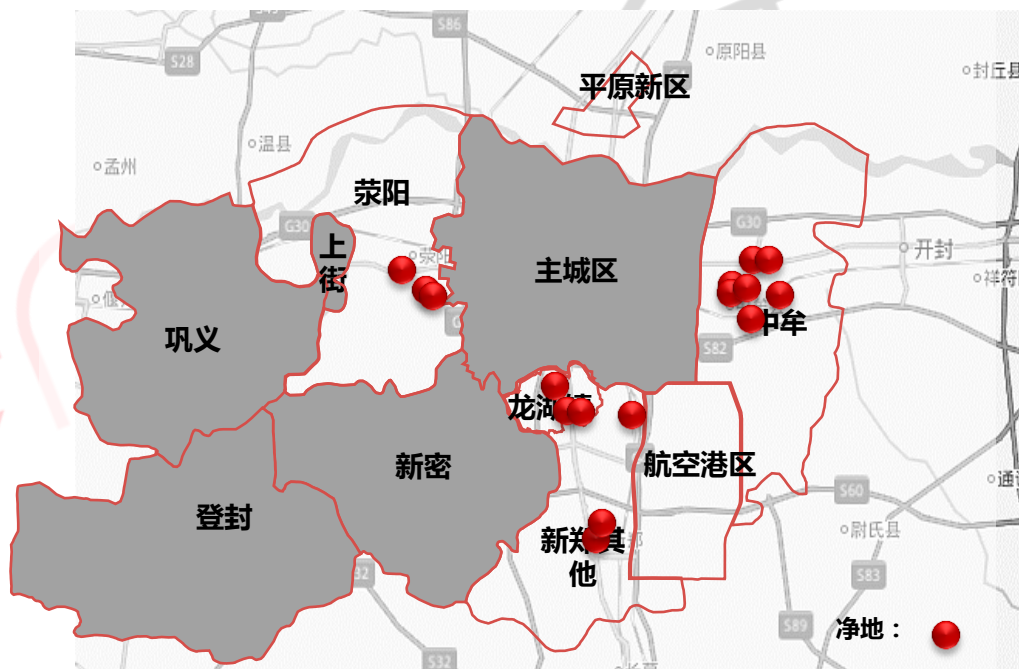
近郊2017-2020年公开/非公开用地成交分析



近郊2020年公开/非公开用地成交分析



2020年近郊典型净地成交分布图



年份	公开地起始楼面价	公开地成交楼面价	溢价率
2017	1177	1722	46%
2018	2645	5488	107%
2019	2607	3372	29%
2020	2182	2843	30%

中牟绿博优质净地集中出让，吸引6-10家房企竞拍，溢价率维持在60-70%，楼面价高达4500-4800元/m²

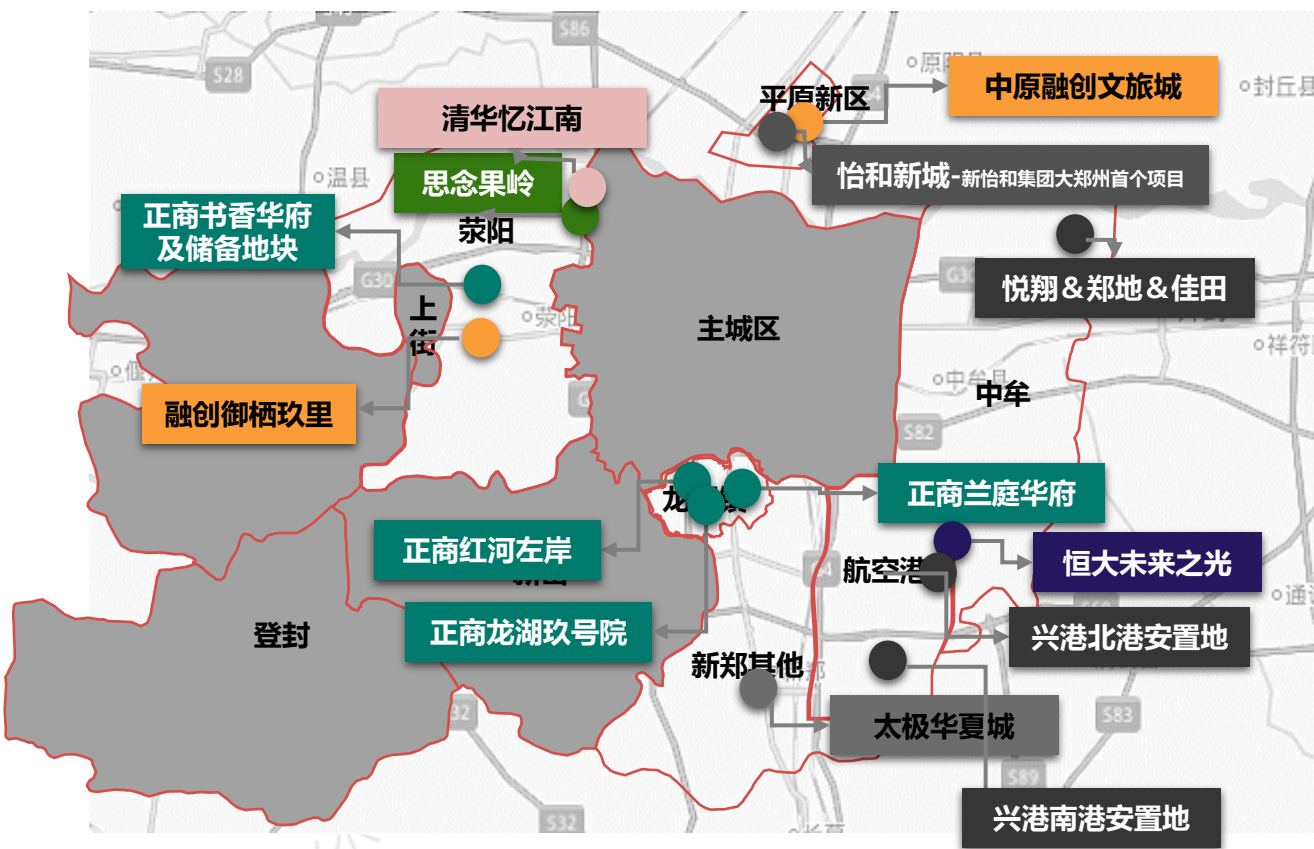
- 牟政出【2020】24/25号（网）：名门&嘉宇地产以溢价率62%/69%、楼面价4557/4739元/m²，总价10亿摘得2宗净地，6-8家房企竞拍
- 牟政出【2020】31号(网)：吸引8家房企竞拍，中交溢价率69%、楼面价4752元/m²摘得
- 牟政出【2020】33号(网)：河南高速溢价率70%摘得中牟58亩净地，楼面价4775元/m²，为2020年度近郊土拍最高楼面价



土地编号	区域/板块	用途	占地(亩)	建面(万m ²)	容积率	成交日期	成交价(万元)	溢价率	楼面价(元/m ²)	竞得房企	竞拍房企个数
牟政出【2020】24号（网）	中牟/绿博板块	住宅	74	12.40	2.5	2020/9/16	56517	62%	4557	名门&嘉宇地产	8
牟政出【2020】25号（网）	中牟/绿博板块	住宅	59	9.82	2.5	2020/9/16	46530	69%	4739	名门&嘉宇地产	6
牟政出【2020】31号(网)	中牟/绿博板块	住宅	36	5.98	2.5	2020/9/21	28434	69%	4752	中交	8
牟政出【2020】33号(网)	中牟/绿博板块	住宅	58	9.67	2.5	2020/9/21	46197	70%	4775	河南高速	10

房企拿地规模排名前三为融创（中原文旅城及御栖玖里勾地）、思念（勾地）、兴港（港区安置）；融创拿地以规模取胜，同时成交额19亿元居首位；前10门槛为太极置业192亩

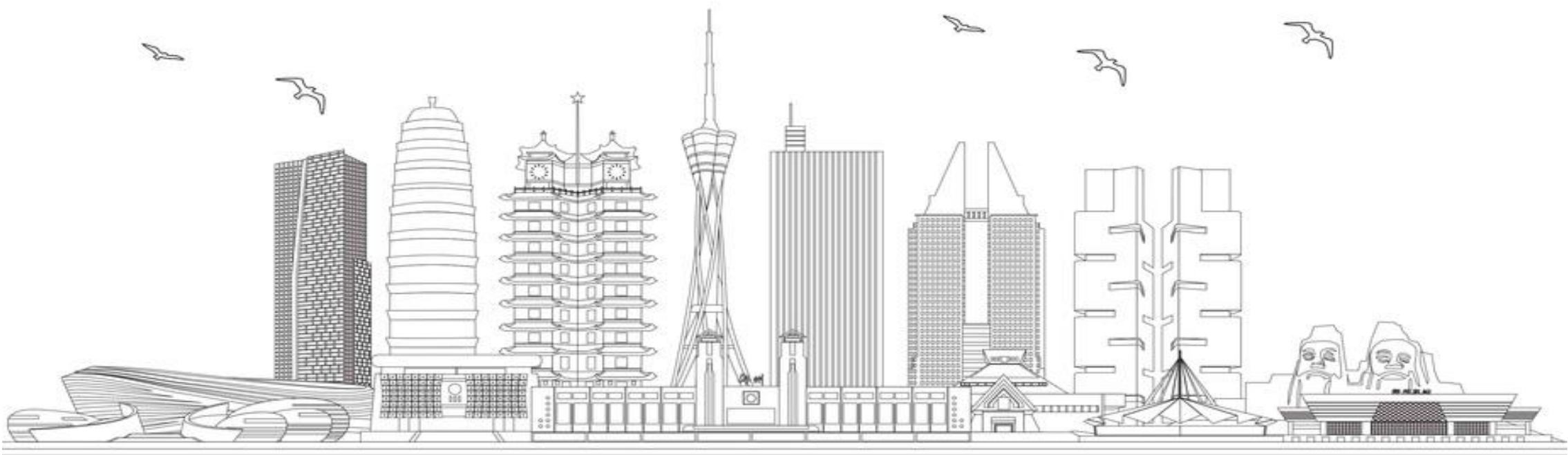
2020年典型房企近郊拿地分布图



排名TOP10	房企	成交占地(亩)	计容建面(万㎡)	成交额(亿元)
1	融创	901	108	19.3
2	思念	655	105	9.6
3	兴港	547	77	14.9
4	新怡和集团	300	34	5.5
5	恒大	298	43	10.2
6	新田、中丞	290	34	3.9
7	悦翔 & 郑地 & 佳田	242	24	6.0
8	中绘	241	39	2.8
9	正商	203	39	7.4
10	太极	192	26	1.8

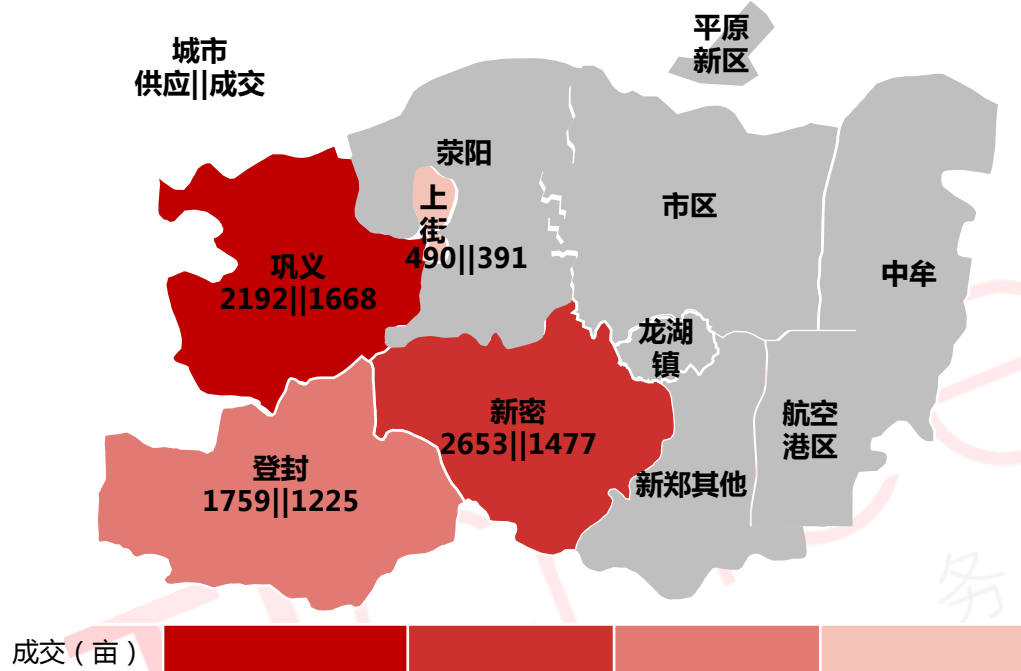
排名TOP10	房企	拿地区域	典型项目
1	融创	平原新区、荥阳	融创中原文旅城、融创御栖玖里
2	思念	荥阳	思念果岭（岭尚桃源）
3	兴港	港区	枣园公寓、北港及南港安置地
4	新怡和集团	平原新区	怡和新城
5	恒大	港区	恒大未来之光
6	新田、中丞	荥阳	中丞时代天境
7	悦翔 & 郑地 & 佳田	中牟	中牟储备地
8	中绘	荥阳	清华忆江南
9	正商	龙湖镇、荥阳	正商红河左岸、正商兰庭华府、正商龙湖玖号院、正商书香华府
10	太极	新郑其他	太极华夏城

远郊土地



2020年远郊土地整体供应建面868万 m^2 ，成交建面580万 m^2 ，较去年表现明显下滑，巩义、新密土地市场仍较活跃；受高价地成交影响，远郊地价楼面价涨幅明显，处于近六年最高位

2020年远郊商品房用地量成交热力图

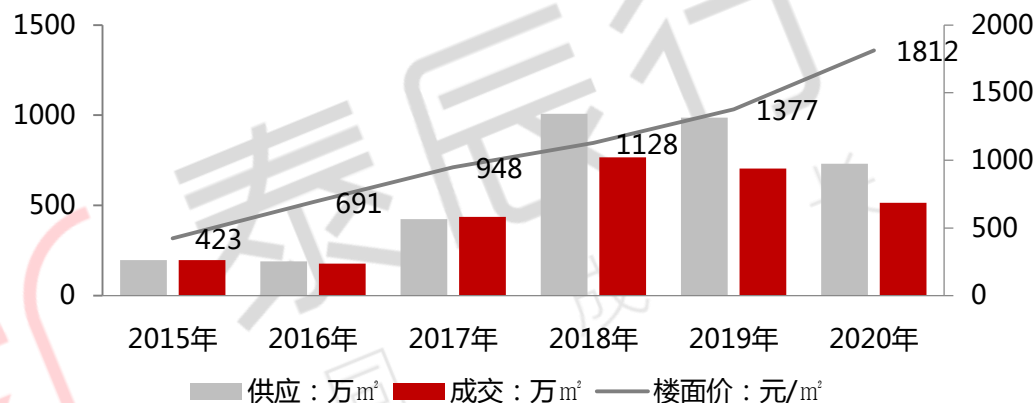


年份	供应建面：万 m^2	成交建面：万 m^2	成交地价：万元/亩	成交楼面价：元/ m^2
2015年	267	267	75	494
2016年	293	273	88	725
2017年	473	493	134	966
2018年	1189	881	126	1130
2019年	1189	880	135	1243
2020年	868	580	208	1717

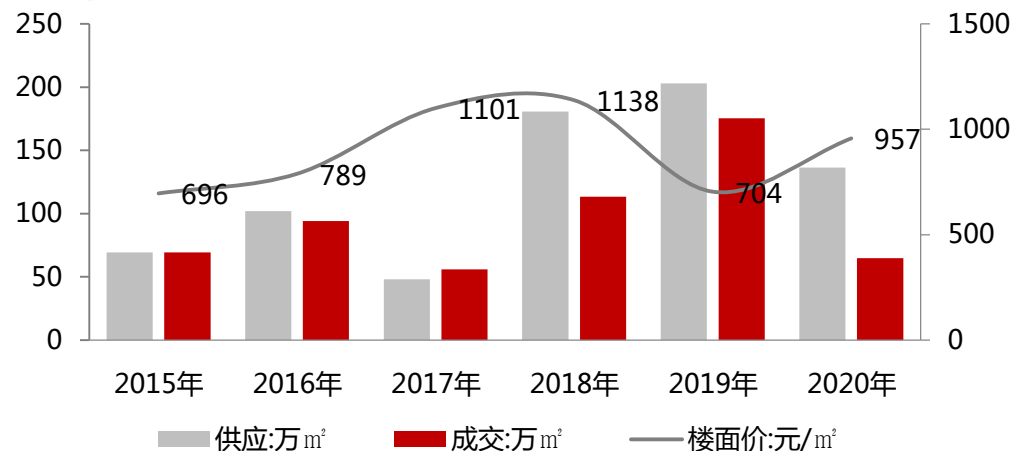
备注：由于数据保留小数效果，总建面与各区域建面总和稍有偏差

数据来源：中国土地市场网、郑州公共资源交易中心、自然资源网上交易系统、泰辰市场监控中心

2015-2020年远郊住宅用地月度建面及楼面价走势

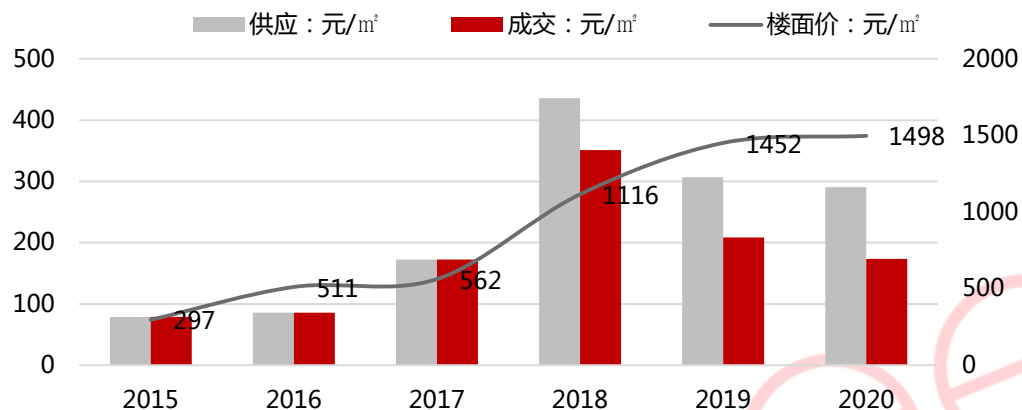


2015-2020年远郊商服用地月度建面及楼面价走势

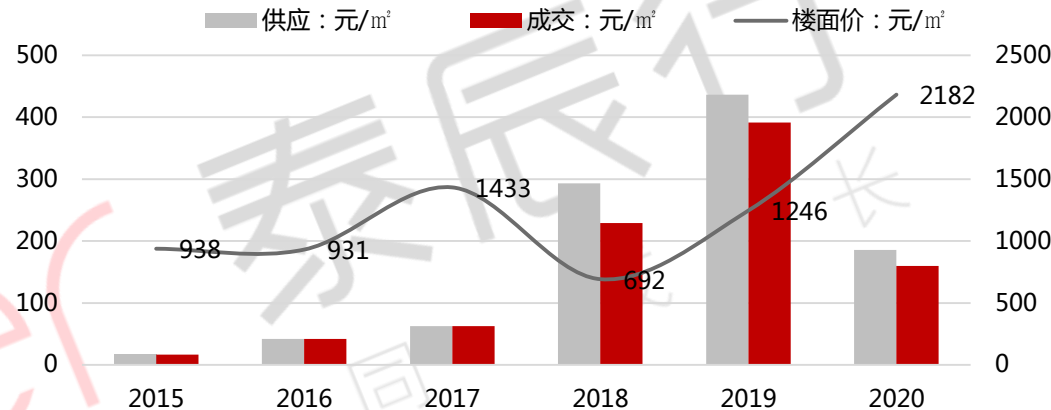


分区域来看，新密及上街供销量在区域新房市场去化承压环境下，近三年土地供应量逐年减少；巩义及登封受公开地增多影响，2020年楼面价攀升至2000+元/m²

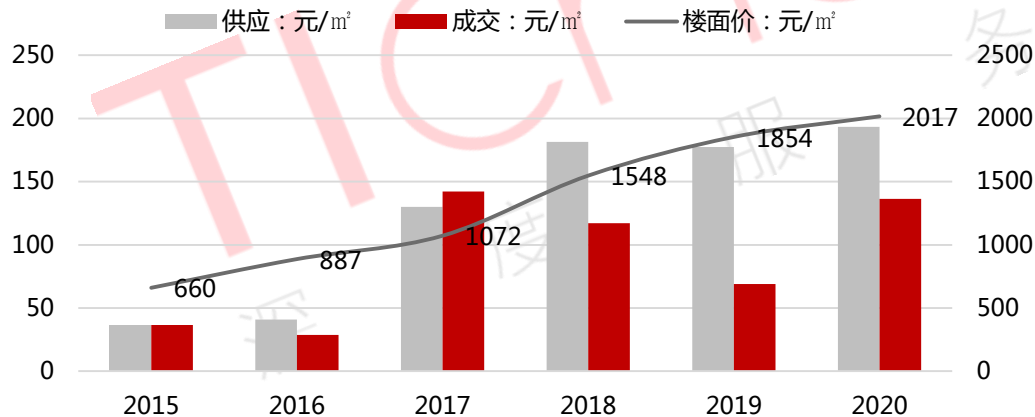
2015-2020年新密市住宅用地供销量价走势



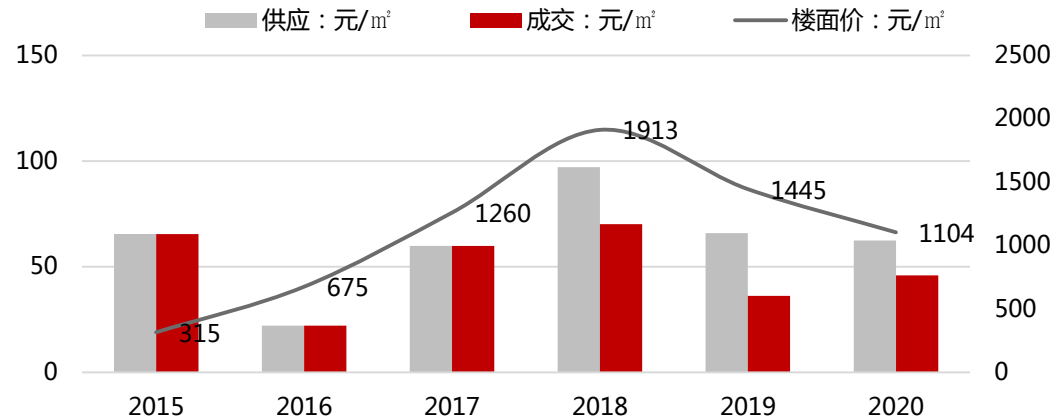
2015-2020年巩义市住宅用地供销量价走势



2015-2020年登封市住宅用地供销量价走势

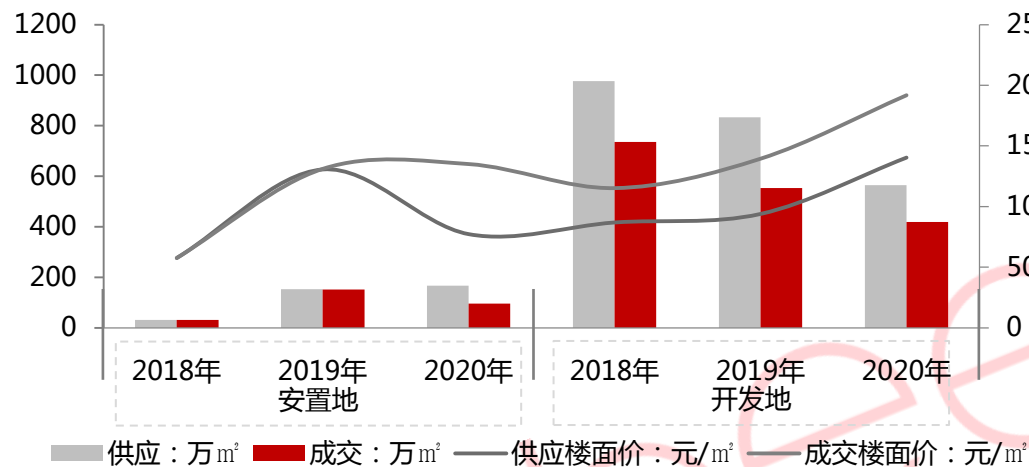


2015-2020年上街区住宅用地供销量价走势

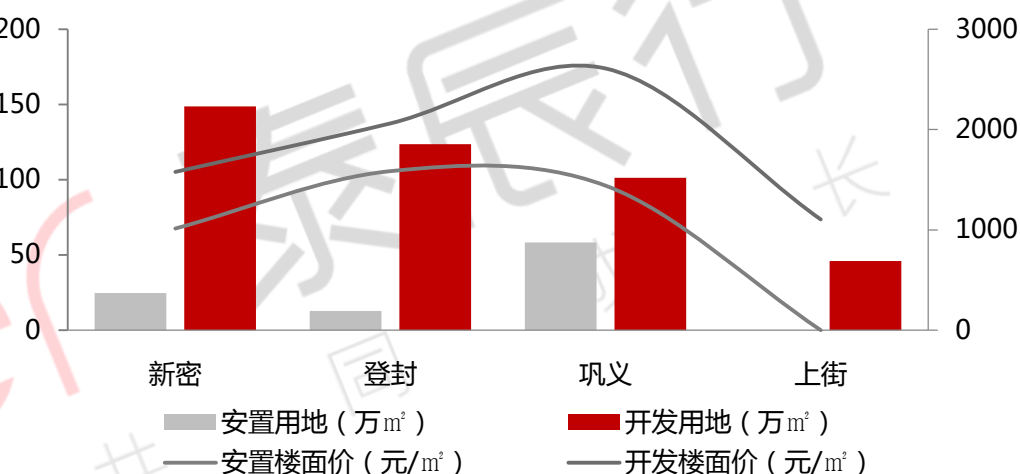


远郊近两年可开发用地占比近80%，楼面价持续上扬，与安置地价差距逐步拉开，安开混合兼容地有一定比例的上升；巩义可开发用地楼面价受公开地影响价格上涨

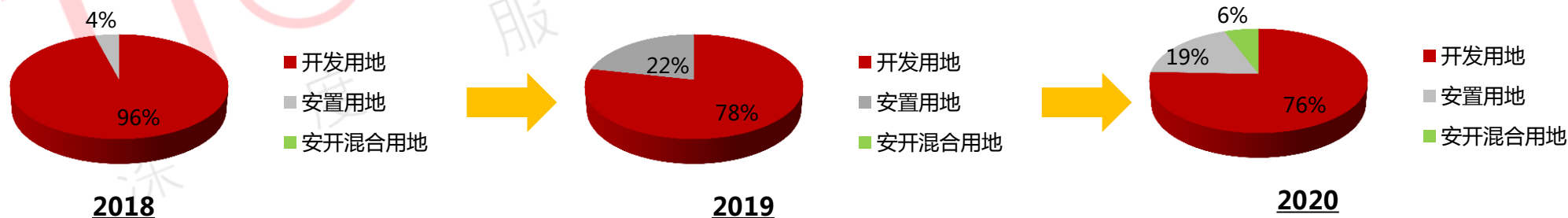
远郊2018-2020年住宅（安置/开发）供销价



远郊2020年住宅（安置/开发）用地建面成交分析

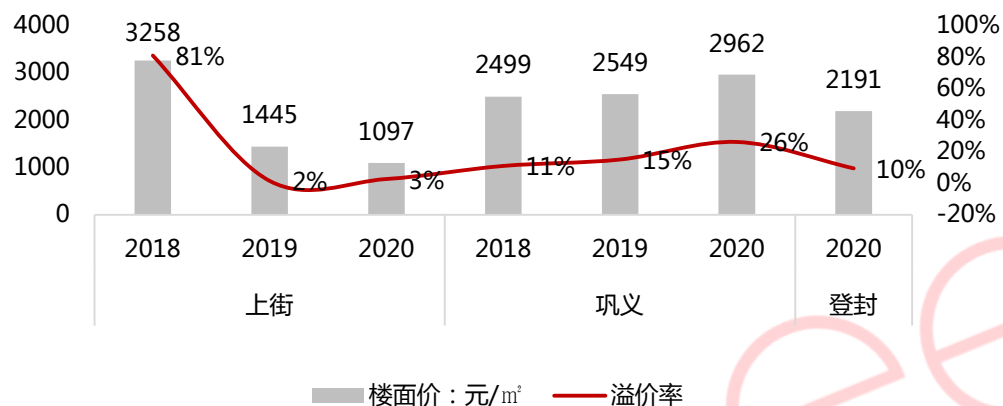


远郊2018-2020年住宅（安置/开发）用地成交建面占比

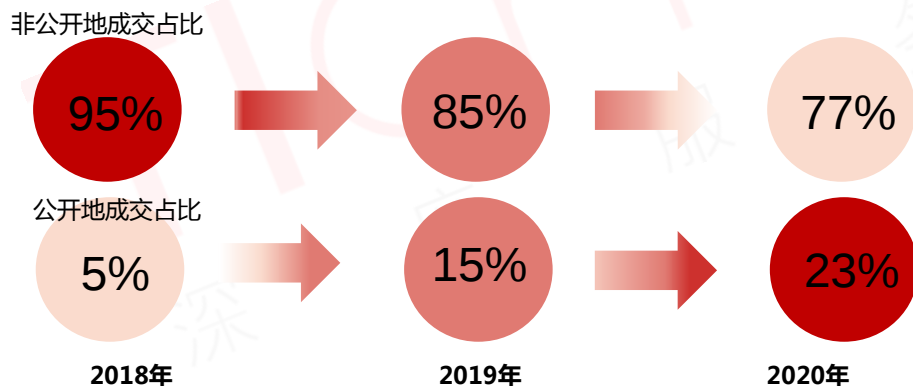


远郊整体公开地占比逐年上升，其中巩义为公开地集中区域，新城、敏捷等房企的进驻刷新区域溢价；上街市场下行明显，公开地挂出遇冷，降低出让金后底价成交

远郊各区域2018-2020年住宅公开地成交价格及溢价走势



远郊2018-2020年公开/非公开地成交占比走势



远郊2020年住宅公开地溢价率TOP

排名	区域	地块编号	用途	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/㎡)	溢价率	竞得人
1	巩义	2020-051	住宅	2.51	3464	64%	新城
2	巩义	2020-064	住宅	2.64	3613	56%	敏捷
3	登封	登政出〔2020〕7号(网)	住宅	0.47	2748	55%	兴达
4	巩义	2020-049	住宅	1.23	3064	32%	正商
5	巩义	2020-066	住宅	2.09	2905	25%	新郑
6	巩义	2020-025	住宅	2.51	2947	18%	正商
7	巩义	2020-065	住宅	1.92	2682	16%	敏捷
8	巩义	2019-026	住兼商	2.72	2677	14%	和昌
9	巩义	2020-024	住宅	2.61	2801	12%	正商
10	登封	登政出〔2020〕24号(网)	住宅	1.28	2147	6%	正商
11	登封	登政出〔2020〕25号(网)	住宅	2.75	2138	6%	正商
12	上街	郑上出〔2020〕12号(网)	住宅	2.02	1170	5%	龙记泰信
13	巩义	2020-048	住兼商	0.73	2361	3%	金科
14	上街	郑上出〔2020〕23号(网)	住宅	1.68	1020	0%	辉航置业
——				27.16	2296	19%	——

巩义2020年住宅公开地市场竞争激烈，优质地块引多家房企竞拍，包含两宗典型地块：新城以508万/亩斩获区域亩单价新地王，敏捷首次布局大郑州进驻巩义，刷新区域住宅楼面价地王记录

成交日期	土地编号	房企	土地位置	用途	面积(亩)	建面(万㎡)	容积率	成交价(万元)	溢价率	成交地价(万元/亩)	成交楼面价(元/㎡)	备注
2020/7/30	2020-051	新城	青龙山东、政通路南	居住用地	49	7.25	2.2	25120	64%	508	3464	建业、中梁、华信、敏捷、碧桂园、东亚新华、冬青基业、新城
2020/9/2	2020-064	敏捷	青龙山东、中原西路南	居住用地	55	7.32	2.0	26430	56%	482	3613	碧桂园、建业、新城、敏捷、康桥



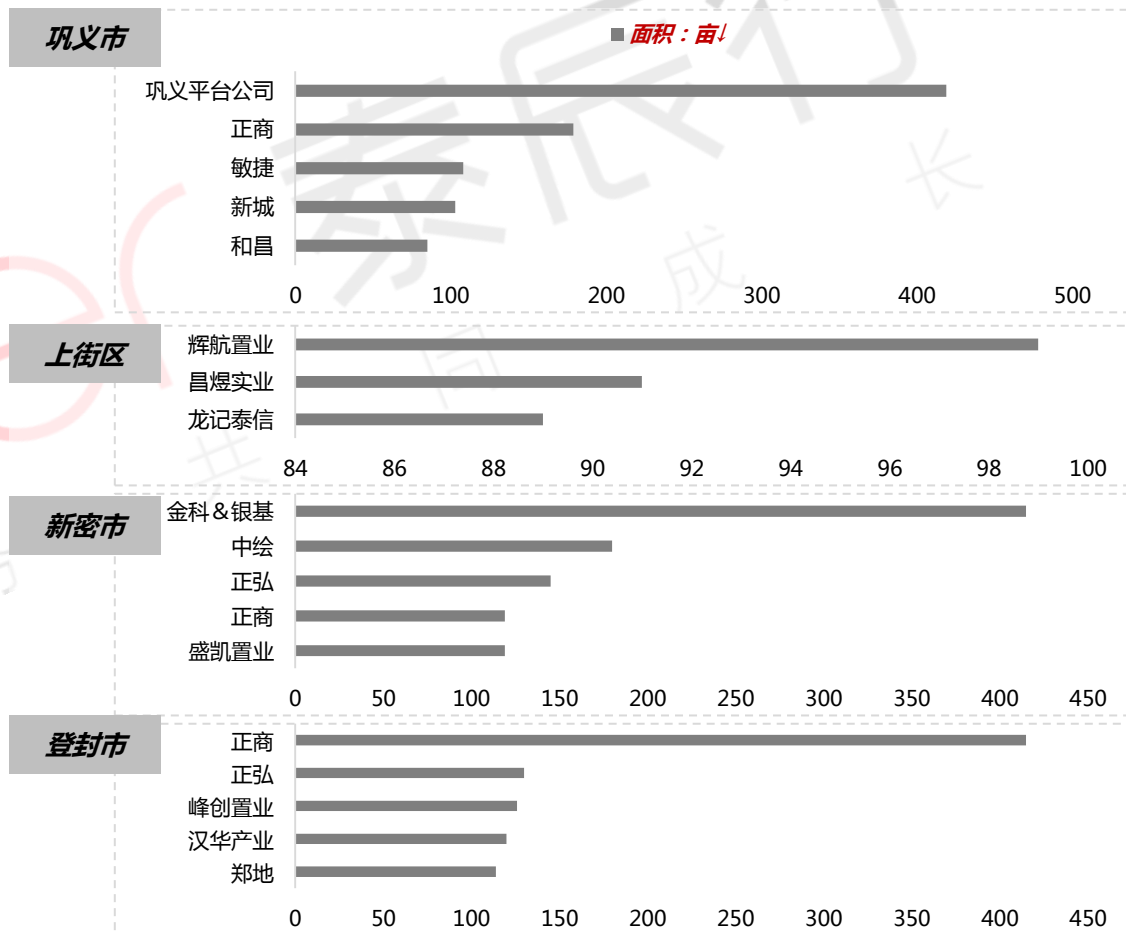
- 配建要求:
- 2020-51: 1. 限高60米; 2. 社区可沿青龙山路设置沿街商业(加大退让5米); 3. 海绵城市: 总采取相应工程措施, 实现年径流总量控制率 $\geq 80\%$; 4. 配建居家养老服务设施、社区综合服务用房、便民店等; 5. 建筑外立面面临中原西路、唐三彩路进行公建化设计。
- 2020-64: 1. 限高60米; 2. 社区可沿青龙山路设置沿街商业(加大退让5米); 3. 海绵城市: 总采取相应工程措施, 实现年径流总量控制率 $\geq 80\%$; 4. 配建居家养老服务设施、社区综合服务用房、便民店等; 5. 建筑外立面面临中原西路进行公建化设计。
- 周边竞品: 地块均位于巩义新城板块, 板块内在售及潜在竞品较多, 在售项目新城玺樾门第、旭辉金科滨河赋、和昌紫云府等, 主要在售产品为高层及洋房设计: 高层产品89-144, 均价7500-8300元/㎡; 洋房产品143-162, 均价7900-11000; 少量项目如旭辉望岳府有别墅在售。

2020年正商远郊巩义、登封、新密大量拿地，成交面积居远郊房企摘地首位；巩义新城快速发展，当地城投公司摘地面积位居前三；敏捷、龙记泰信首次布局大郑州，分别进驻巩义、上街

2020年远郊房企住宅用地拿地面积TOP15

房企	面积：亩↓	建面：万m²	金额：亿元	地价：万元/亩	楼面价：元/m²
正商	712	90	20	282	2228
巩义平台公司	419	58	8	201	1441
金科&银基	415	44	4	88	838
正弘	275	32	8	280	2384
中绘	180	16	2	85	988
峰创置业	126	13	3	225	2250
汉华产业	120	10	2	162	2025
盛凯置业	119	12	2	137	1372
郑地	114	21	3	289	1606
路港置业	109	15	3	284	2130
敏捷	108	14	5	420	3153
新城	103	14	5	445	3186
辉航置业	99	16	2	170	1020
王亚军	96	10	2	225	2250
蓝光	92	12	3	326	2445

2020年远郊各区域房企住宅用地拿地面积TOP5



受市场因素影响，2020年郑州供地节奏及计划供地量较前两年明显放缓，尤其上半年突发疫情，房企资金流动性弱，参拍受阻，导致部分土地出现暂停/中止/延期出让，甚至流拍等情况，净地市场表现低迷；4月后，随着社会生产生活的有序恢复，以及全省土拍政策的放松（保证金比例下调、延长缴纳土地出让金周期/可申请延期等），土地市场呈现明显回暖，但2020全年大郑州商品房土地市场供销总量同比仍表现明显下滑，目前成交总量占去年六成水平，市区以及近郊为主要发力区域，价格表现稳定，公开地市场热度保持去年水平，优质地块仍受追捧

新供地模式下，政府平台公司将作为土地一级整理主体，土地市场公开程度将得到极大提升，原有勾地模式和城改模式逐步转变，未来房企公平竞争摘地机会增多，净地将持续高关注度。

重要声明

本报告版权仅为本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“泰辰行技术中心市场研究部”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。否则，本公司将保留随时追究其法律责任的权利。

泰辰控股（深圳）集团股份有限公司郑州分公司

深度服务 共同成长

地址：郑州市郑东新区绿地中心北塔31层

电话：0371-69350711

传真：0371-69350711

邮箱：tcyanjiubu@126.com

网站：<http://www.ticheer.cn>